



# BUPATI BANDUNG

---

## PERATURAN BUPATI

NOMOR 3 TAHUN 2009

## TENTANG

**PETUNJUK OPERASIONAL RENCANA TATA RUANG WILAYAH  
KABUPATEN BANDUNG TAHUN 2007 – 2027**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

## BUPATI BANDUNG

- Menimbang :
- a. bahwa pengaturan tentang Rencana Tata Ruang Wilayah di Kabupaten Bandung telah diatur melalui Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 3 tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung Tahun 2007 sampai dengan tahun 2027;
  - b. bahwa sebagai salah satu petunjuk dalam mekanisme pengendalian pemanfaatan ruang atas Peraturan Daerah dimaksud diperlukan Petunjuk Operasional sebagai instrument pengendalian pembangunan berupa pedoman untuk penyusunan rencana yang lebih rinci/detail dan sebagai panduan teknis pengembangan/pemanfaatan lahan sekaligus menjamin terpeliharanya kualitas minimal ruang sesuai standar normatif perencanaan;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Petunjuk Operasional Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung Tahun 2007-2027 dengan Peraturan Bupati.
- Mengingat :
- 1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Jawa Barat (Berita Negara Tahun 1950);
  - 2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
  - 3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 1967 tentang Pokok-pokok Pertambangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1967, Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2931);
  - 4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2002 tentang Pertahanan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4169);

5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1984 tentang Perindustrian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1984 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3274);
6. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1990 tentang Sumber Daya Alam Hayati dan Ekosistemnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1990 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3419);
7. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1990 tentang Kepariwisata (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1990 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
8. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
9. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470);
10. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1992 tentang Sistem Budidaya Tanaman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 46, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3478);
11. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3839);
12. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 167, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3888) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2004 tentang penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 86, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4412);
13. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
14. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2003, tentang Panas Bumi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4327);
15. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);

16. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
17. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan (Lembaran Negara Tahun 2004 nomor 25, tambahan lembaran negara nomor 4411);
18. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia RI Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia RI Nomor 4421);
19. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
20. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
21. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
22. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
23. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban, serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3660);
24. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3721);
25. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2000 tentang Tingkat Ketelitian Peta untuk Penataan Ruang Wilayah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3934);
26. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 108 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pertanggungjawaban Kepala Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 205, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4027);

27. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165);
28. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2007 tentang Tata Hutan dan Penyusunan Rencana Pengelolaan Hutan Serta Pemanfaatan Hutan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4696); sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2008 (Lembaran Negara Nomor 16 Tahun 2008, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4814);
29. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah Pusat, Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
30. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2008 Tentang Pedoman Evaluasi Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2008 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4815);
31. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 2000 tentang Koordinasi Penataan Ruang Nasional;
32. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
33. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum, dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah;
34. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1987, tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota;
35. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1996 tentang Pedoman Perubahan Pemanfaatan Lahan Perkotaan;
36. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 8 Tahun 1998 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang di Daerah;
37. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1998 tentang Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam Proses Perencanaan Tata Ruang di Daerah;
38. Keputusan Menteri Perhubungan Nomor 31 Tahun 1995 Tentang Terminal Transportasi Jalan;
39. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 134 Tahun 1998 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Daerah Tingkat I dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II;
40. Keputusan Menteri Lingkungan Hidup, Nomor 35/MENLH/12/1998, tanggal 30 Desember 1998, tentang Amdal Regional Bandung Utara;

41. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 327/KPTS/M/2002 Tahun 2002 tentang Penetapan Enam Pedoman Bidang Penataan Ruang;
42. Keputusan bersama Menteri dalam Negeri dan Menteri Kesehatan Nomor 34 Tahun 2005 dan Nomor 1138/Menkes/PB/VIII/2005 tentang Pengembangan Kabupaten/Kota Sehat;
43. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 147 Tahun 2004 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah;
44. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 375/M/KPTS/2004 tentang Penetapan Ruas-ruas Jalan dalam Jaringan Primer menurut peranannya sebagai Jalan Arteri, Jalan Kolektor – 1, Kolektor – 2, Kolektor – 3;
45. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 376/M/KPTS/2004 tentang Penetapan Ruas-ruas Jalan Menurut Statusnya;
46. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 1 tahun 2008 tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2008 Nomor 1 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 38);
47. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 3 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung Tahun 2007 sampai Tahun 2027;
48. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 6 Tahun 2004 tentang Transparansi dan Partisipasi Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan di Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Tahun 2004 Nomor 29 Seri D);
49. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 17 Tahun 2007 tentang Urusan Pemerintah Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Tahun 2007 Nomor 17);

#### MEMUTUSKAN

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI BANDUNG TENTANG PETUNJUK OPERASIONAL RENCANA TATA RUANG WILAYAH TAHUN 2007-2027**

#### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Bandung
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat daerah lainnya sebagai unsur penyelenggara pemerintah daerah.
3. Bupati adalah Bupati Bandung.
4. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bandung 2007-2027 adalah dokumen perencanaan wilayah untuk periode 20 (dua puluh) tahun.

5. Petunjuk Operasional Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung adalah pedoman operasional yang berisikan arahan-arahan serta ketentuan-ketentuan teknis yang mengatur tentang pemanfaatan ruang serta mekanisme dan prosedur pengendalian pemanfaatan ruang.

## **Pasal 2**

- (1) Petunjuk Operasional Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung 2007-2027 adalah Dokumen operasional bagi penyelenggara penataan ruang di Kabupaten Bandung untuk periode yang mengacu pada periode RTRW Kabupaten Bandung yaitu 20 tahun dimulai 1 Januari 2007 sampai 1 Januari 2027.
- (2) Petunjuk Operasional Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung 2007-2027 sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berfungsi sebagai Pedoman dalam melaksanakan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

## **Pasal 3**

Uraian lebih lanjut mengenai dokumen Petunjuk Operasional Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung Tahun 2007-2027 sebagaimana tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

## **Pasal 4**

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Bandung.

Ditetapkan di Soreang  
Pada tanggal 2 Maret 2009



Diundangkan di Soreang  
Pada tanggal 2 Maret 2009



BERITA DAERAH KABUPATEN BANDUNG  
TAHUN 2009 NOMOR 3

## LAMPIRAN PERATURAN BUPATI BANDUNG

NOMOR : 3 TAHUN 2009  
TANGGAL : 2 MARET 2009  
TENTANG : PETUNJUK OPERASIONAL RENCANA TATA RUANG  
WILAYAH KABUPATEN BANDUNG TAHUN 2007 – 2027

# I. PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Buku Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bandung merupakan dokumen yang belum sepenuhnya dapat diaplikasikan mengingat substansi-substansi yang dikandung di dalamnya merupakan kebijakan berupa arahan pemanfaatan ruang secara umum. Dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang sering ditemukan permasalahan teknis yang perlu dicarikan upaya pemecahannya. Permasalahan teknis tersebut menjadi semakin nyata, ketika Kabupaten Bandung sebagai Kabupaten yang secara ekonomi berkembang sangat cepat, membutuhkan alokasi kegiatan yang mengarah ke lokasi-lokasi yang dapat memberikan keuntungan tertinggi, sehingga lahan-lahan strategis akan lebih berpeluang mengalami proses perubahan pemanfaatan lahan/ruang. Adapun pemanfaatan lahan/ruang yang tidak sesuai dengan peruntukannya ini seringkali menimbulkan berbagai persoalan dan konflik antar pihak dengan berbagai kepentingan, dan masyarakat umum seringkali menderita akibat dampak negatif suatu perubahan pemanfaatan lahan/ruang.

Kedudukan lahan/ruang menjadi penting artinya karena merupakan unsur pokok sistem tata ruang. Pentingnya pengaturan lahan/ruang ini dikarenakan sifat dari penggunaan lahan itu sendiri yang “tidak dapat balik” (irreversible). Penggunaan yang tidak dapat balik tidak memungkinkan untuk mengembalikannya kepada penggunaan semula. Perkotaan-perkotaan, kawasan industri, bendungan, pertambangan, dan lain-lain, adalah sebagian contoh penggunaan yang tidak dapat balik. Meskipun di antaranya mungkin dapat diubah, akan tetapi hal itu akan menyangkut perubahan yang mendasar atau biaya yang terlalu besar. Oleh karenanya, diperlukan sekali pengaturan kegiatan atau penyusunan pedoman penataan lahan.

Persoalan tersebut di atas juga terjadi karena belum tersedianya ketentuan yang lengkap dan rinci yang mengatur kegiatan atau pembangunan pada pemanfaatan ruang tertentu. Oleh karena itu, diperlukan acuan untuk mengarahkan pemanfaatan ruang agar sesuai dengan kaidah perencanaan. Acuan ini diharapkan menjadi aturan lebih lanjut mengenai pemanfaatan ruang dan prosedur pelaksanaan pembangunan yang dapat berfungsi sebagai instrumen pengendalian pembangunan, berupa pedoman untuk menyusun rencana yang lebih detail/rinci serta sebagai panduan teknis pengembangan/pemanfaatan lahan. Penyusunan pedoman pemanfaatan ruang ini sekaligus untuk menjamin terpeliharanya kualitas minimum ruang sesuai standar normatif perencanaan.

## 1.2 Dasar Hukum

Pedoman Petunjuk Operasional RTRW Kabupaten Bandung disusun berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu :



1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Jawa Barat (Berita Negara Tahun 1950);
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 1967 tentang Pokok-pokok Pertambangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1967, Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2931);
4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2002 tentang Pertahanan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4169);
5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1984 tentang Perindustrian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1984 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3274);
6. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1990 tentang Sumber Daya Alam Hayati dan Ekosistemnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1990 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3419);
7. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1990 tentang Kepariwisata (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1990 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
8. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
9. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470);
10. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1992 tentang Sistem Budidaya Tanaman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 46, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3478);
11. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3839);
12. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 167, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3888) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2004 tentang penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 86, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4412);
13. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
14. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2003, tentang Panas Bumi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4327);
15. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
16. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);



17. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan (Lembaran Negara Tahun 2004 nomor 25, tambahan lembaran negara nomor 4411);
18. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia RI Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia RI Nomor 4421);
19. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
20. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
21. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
22. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725 );
23. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban, serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3660);
24. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3721);
25. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2000 tentang Tingkat Ketelitian Peta untuk Penataan Ruang Wilayah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3934);
26. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 108 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pertanggungjawaban Kepala Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 205, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4027);
27. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165);
28. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2007 tentang Tata Hutan dan Penyusunan Rencana Pengelolaan Hutan Serta Pemanfaatan Hutan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4696); sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2008 (Lembaran Negara Nomor 16 Tahun 2008, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4814);
29. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah Pusat, Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);

30. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2008 Tentang Pedoman Evaluasi Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2008 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4815);
31. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 2000 tentang Koordinasi Penataan Ruang Nasional;
32. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
33. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum, dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah;
34. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1987, tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota;
35. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1996 tentang Pedoman Perubahan Pemanfaatan Lahan Perkotaan;
36. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 8 Tahun 1998 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang di Daerah;
37. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1998 tentang Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam Proses Perencanaan Tata Ruang di Daerah;
38. Keputusan Menteri Perhubungan Nomor 31 Tahun 1995 Tentang Terminal Transportasi Jalan;
39. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 134 Tahun 1998 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Daerah Tingkat I dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II;
40. Keputusan Menteri Lingkungan Hidup, Nomor 35/MENLH/12/1998, tanggal 30 Desember 1998, tentang Amdal Regional Bandung Utara;
41. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 327/KPTS/M/2002 Tahun 2002 tentang Penetapan Enam Pedoman Bidang Penataan Ruang;
42. Keputusan bersama Menteri dalam Negeri dan Menteri Kesehatan Nomor 34 Tahun 2005 dan Nomor 1138/Menkes/PB/VIII/2005 tentang Pengembangan Kabupaten/Kota Sehat;
43. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 147 Tahun 2004 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah;
44. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 375/M/KPTS/2004 tentang Penetapan Ruas-ruas Jalan dalam Jaringan Primer menurut peranannya sebagai Jalan Arteri, Jalan Kolektor – 1, Kolektor – 2, Kolektor – 3;
45. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 376/M/KPTS/2004 tentang Penetapan Ruas-ruas Jalan Menurut Statusnya;
46. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 1 tahun 2008 tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2008 Nomor 1 Seri E, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 38);
47. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 3 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung Tahun 2007 sampai Tahun 2027;
48. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 6 Tahun 2004 tentang Transparansi dan Partisipasi Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan di Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Tahun 2004 Nomor 29 Seri D);
49. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 17 Tahun 2007 tentang Urusan Pemerintah Kabupaten Bandung (Lembaran Daerah Tahun 2007 Nomor 17);

### **1.3 Pengertian Umum PO RTRW dan Peraturan Zonasi**

PO RTRW adalah pedoman operasional yang berisikan arahan-arahan serta ketentuan-ketentuan teknis yang mengatur tentang pemanfaatan ruang serta mekanisme dan prosedur pengendalian ruang selama belum ada perda peraturan zonasi. Dengan demikian PO RTRW Kabupaten Bandung dalam penyusunannya tidak

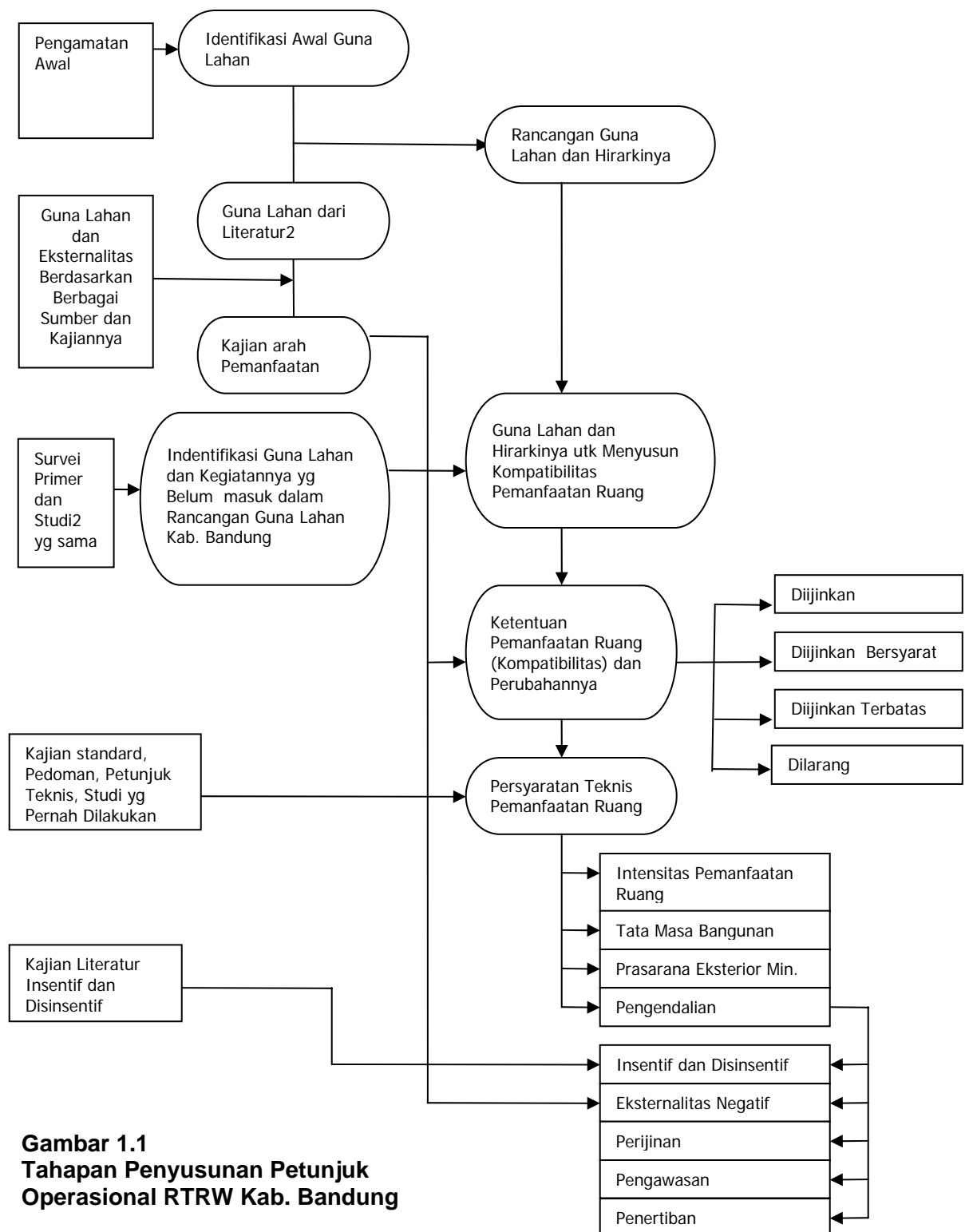
terlepas dari kaidah-kaidah peraturan zonasi secara umum sebagai penjabaran Perda No. 3 tahun 2008 tentang RTRW Kabupaten Bandung tahun 2007 sampai dengan 2027.

Pengertian mengenai peraturan zonasi dapat dijelaskan dalam uraian berikut :

- Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik yang spesifik.
- Zoning adalah pembagian kawasan ke dalam beberapa zona sesuai dengan fungsi atau karakteristik semula atau diarahkan bagi pengembangan fungsi-fungsi lain.
- Peraturan Zonasi (Zoning Regulation) adalah ketentuan yang mengatur klasifikasi zoning dan penerapannya ke dalam ruang kabupaten, pengaturan lebih lanjut tentang pemanfaatan lahan dan prosedur pemanfaatan lahan.

#### **1.4 Tahapan Penyusunan PO RTRW**

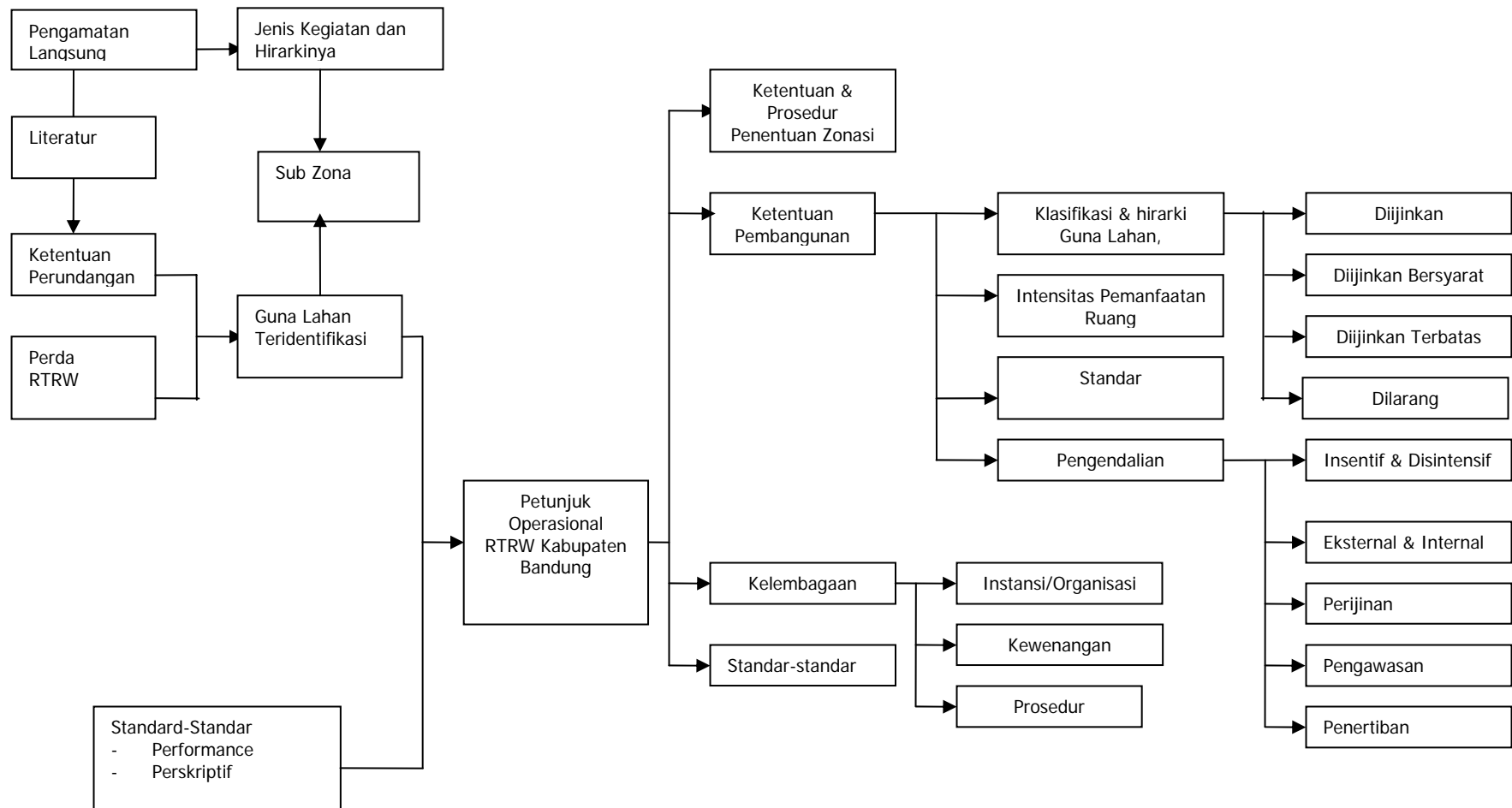
Tahapan Penyusunan PO RTRW dapat dijelaskan dalam diagram di bawah ini:



**Gambar 1.1**  
**Tahapan Penyusunan Petunjuk**  
**Operasional RTRW Kab. Bandung**

### **1.5 Lingkup PO RTRW**

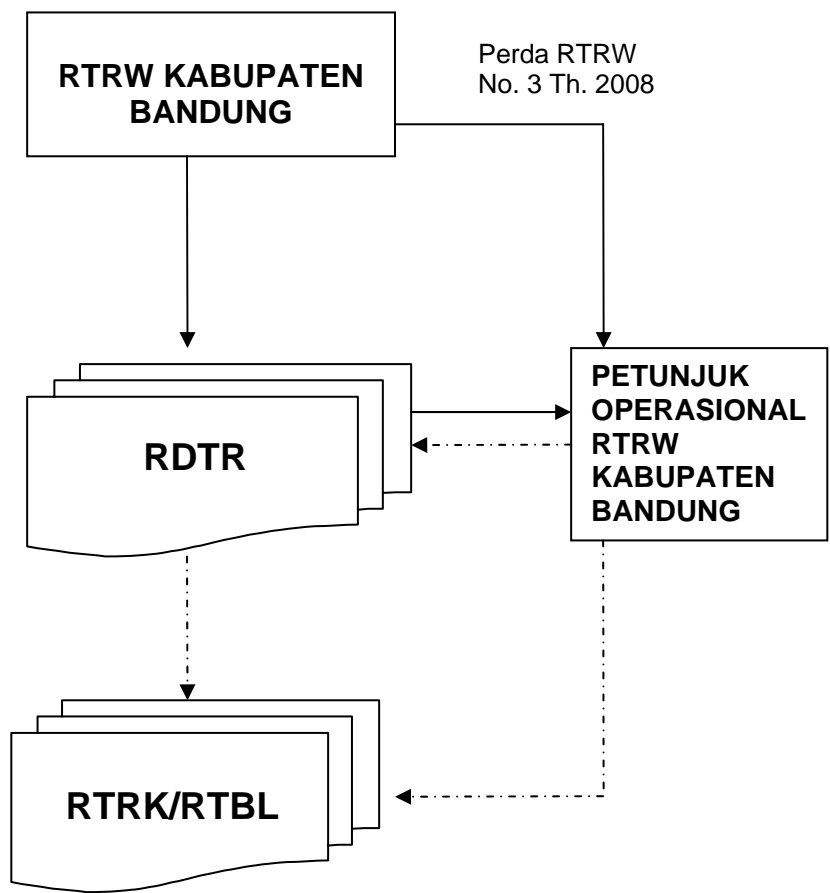
Penyusunan Petunjuk Operasional RTRW Kabupaten Bandung ini meliputi wilayah Kabupaten Bandung. Lingkup pekerjaan penyusunan petunjuk operasional RTRW Kabupaten Bandung berdasarkan studi literatur serta karakteristik pemanfaatan ruang dengan memperhatikan tanggapan dan masukan dari berbagai pihak yang kompeten. Secara rinci ruang lingkup pekerjaan ini secara substantif dapat dilihat dalam diagram berikut (gambar 1.2)



**Gambar 1.2 Ruang Lingkup Petuniuk Operasional RTRW Kabupaten Bandung**

1.6 KEDUDUKAN PO RTRW

Berkaitan dengan produk-produk rencana lainnya, kedudukan Petunjuk Operasional RTRW Kabupaten Bandung dapat dilihat pada Gambar 1.3 berikut ini. Petunjuk Operasional ini juga berfungsi sebagai masukan bagi penyusunan rencana yang lebih detail baik RDTR maupun rencana terinci (RTRK atau RTBL).



Gambar 1.3 Kedudukan Petunjuk Operasional RTRW

1.7 Sistematika PO RTRW

Pada sistematika laporan ini masing-masing bagian memuat penjabaran hal-hal sebagai berikut:

- Bab 1 Pendahuluan  
Bab ini berisikan latar belakang penyusunan Petunjuk Operasional RTRW Kabupaten Bandung, dasar hukum, pengertian umum, tahapan penyusunan PO RTRW, ruang lingkup PO RTRW dan kedudukan PO RTRW
- Bab 2 Tata Guna Lahan (Land use) dan Peraturan Zoning  
Bab ini berisikan definisi istilah, tujuan peraturan zonasi, fungsi peraturan zonasi, pertimbangan perumusan dan penyusunan PO RTRW, pertimbangan pembagian zona pemanfaatan ruang, pertimbangan penyusunan tata guna lahan kabupaten bandung, kriteria kawasan.



**Bab 3 Ketentuan Pemanfaatan Ruang.**

Pada bab ini memuat ketentuan pemanfaatan ruang untuk setiap penggunaan lahan seperti kawasan lindung, agropolitan, permukiman perkotaan, pertambangan, dan lain-lain.

**Bab 4 Pengendalian Pemanfaatan Ruang.**

Pada bab ini memuat mekanisme dan prosedur pengendalian pemanfaatan ruang. Bagian ini terdiri atas aspek kelembagaan, prosedur dan pengendalian pemanfaatan ruang.

II. TATA GUNA TANAH (LAND USE) DAN PERATURAN ZONASI

2.1 Definisi Istilah

Dalam Petunjuk Opersional ini yang dimaksud dengan:

A. Satuan Ruang

<i>Wilayah</i>	Kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya, yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan kondisi geografis.
<i>Daerah</i>	Kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan terkait dengan kewenangan pemerintahan. Area yang telah memperhatikan syarat-syarat tertentu, antara lain kemampuan ekonomi, jumlah penduduk, luas wilayah, pertahanan dan keamanan nasional dan syarat-syarat lain yang memungkinkan pelaksanaan pembangunan, pembinaan kestabilan politik dan kesatuan bangsa dalam rangka pelaksanaan otonomi.
<i>Kawasan</i>	Kesatuan geografis yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta mempunyai fungsi utama tertentu.
<i>Kawasan Strategis</i>	Kawasan yang ditetapkan secara nasional (provinsi, kabupaten/Kabupaten) mempunyai nilai strategis yang penataan ruangnya diprioritaskan.
<i>Kawasan Konservasi</i>	Kawasan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumberdaya alam dan sumber daya buatan.
<i>Kawasan Resapan Air</i>	Kawasan yang mempunyai kemampuan tinggi untuk meresapkan air hujan, dengan demikian kawasan tersebut merupakan tempat pengisian air bumi (akifer) yang berguna sebagai sumber air.
<i>Kawasan Permukiman</i>	Kawasan di luar lahan konservasi yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang berada di daerah perkotaan atau perdesaan.
<i>Lahan</i>	Bidang tanah untuk maksud pembangunan fisik.
<i>Persil</i>	Bidang lahan yang telah ditetapkan batas-batasnya sesuai dengan batas kepemilikan lahan secara hukum/legal di dalam blok atau subblok.
<i>Tapak</i>	Bidang lahan dalam pandangan proyek tempat berdirinya bangunan saat ini, maupun yang direncanakan, dapat terdiri dari satu atau lebih persil.
<i>Zona</i>	Kawasan yang memiliki fungsi dan karakteristik lingkungan dan/atau ketentuan peruntukan yang spesifik.
<i>Ruang Terbuka (Open Space)</i>	Suatu lahan atau kawasan yang tidak terbangun atau tidak diduduki oleh bangunan, struktur, area parkir, jalan, lorong atau yard yang diperlukan. Ruang terbuka dapat dimanfaatkan untuk penanaman tanaman, halaman, area rekreasi, dan fasilitas.
<i>RTH (Ruang Terbuka Hijau)</i>	Ruang-ruang dalam Kabupaten dalam bentuk area/kawasan maupun memanjang/jalur yang didominasi oleh tumbuhan yang dibina untuk fungsi perlindungan habitat tertentu dan atau sarana Kabupaten, dan atau pengaman jaringan prasarana dan atau budidaya pertanian.
<i>Taman</i>	Kawasan dengan peruntukan sebagai tempat istirahat/bersantai, menghidup hawa segar, bersenang-senang yang ditanami pepohonan hijau dan tanaman bunga-bunga.

<i>Parking Lot</i>	Suatu area terbuka, selain jalan, yang digunakan untuk parkir kendaraan.
--------------------	--

**B.      Bangunan dan Karakteristiknya**

<i>Bangunan</i>	Konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan sebagai wadah kegiatan manusia.
<i>Bangunan utama (Building, Main)</i>	Bangunan yang merupakan tempat berlangsungnya kegiatan utama/pokok.
<i>Bangunan Sementara (Building, Temporary)</i>	Bangunan sementara yang digunakan sebagai tempat penyimpanan material konstruksi dan peralatan insidental, serta perlengkapan pembangunan utilitas di dalam tapak atau fasilitas masyarakat lainnya. Atau bangunan yang digunakan sementara waktu dalam proses penjualan properti di bagian yang sedang dalam pembangunan.
<i>Amplop Bangunan</i>	Batas maksimum ruang yang diizinkan untuk dibangun pada suatu tapak atau persil, yang dibatasi oleh garis-garis sempadan bangunan muka, samping dan belakang, serta bukaan langit ( <i>sky exposure</i> ).
<i>Lantai Dasar (tapak bangunan)</i>	Lantai bangunan yang menempel pada permukaan tanah.
<i>Podium</i>	Bagian bangunan yang memiliki posisi sebagai mimbar, biasanya terletak di bawah bangunan menara
<i>Menara</i>	Bagian dari struktur bangunan yang tinggi, dan memiliki bentuk yang berbeda dengan bagian bangunan di bawahnya.
<i>Ketinggian Bangunan</i>	Jumlah lantai penuh suatu bangunan dihitung mulai dari lantai dasar sampai lantai tertinggi.
<i>Kepejalan (Bulk) Bangunan</i>	Keadaan kepadatan dan bentuk suatu masa bangunan.
<i>Tata Massa Bangunan</i>	Bentuk, besaran, peletakan, dan tampilan bangunan pada suatu persil/tapak yang dikuasai.
<i>Kepadatan Bangunan</i>	Jumlah bangunan per luas area (ha).
<i>Bangunan Deret</i>	Bangunan dalam suatu perpetakan/persil yang sisi-sisinya tidak mempunyai jarak bebas samping, dan dinding-dindingnya digunakan bersama.
<i>Bangunan Tunggal/ Renggang Bukaan Langit (Sky exposure)</i>	Bangunan daiam suatu perpetakan/persil yang sisi-sisinya mempunyai jarak bebas dengan bangunan-bangunan dan batas perpetakan sekitarnya. Ruang bukaan ke arah langit untuk membatasi ketinggian bangunan, dihitung dari as jalan ke arah persil atau tapak dengan sudut yang ditentukan.
<i>Garis langit (skyline)</i>	Garis yang terbentuk dari ketinggian bangunan-bangunan pada suatu wilayah terbangun.
<i>Garis Sempadan Bangunan</i>	Garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenankannya didirikan bangunan, dihitung dari garis sempadan jalan atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.

<i>Garis Sempadan Jalan</i>	Garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana Kabupaten.
<i>Garis Sempadan Pagar</i>	Garis tempat berdirinya pagar pada batas persil yang dikuasai.
<i>Jarak Bebas</i>	Jarak minimum yang diperkenankan dari bidang terluar bangunan yang bersebelahan atau saling membelakangi.

C.      **Pengaturan Bangunan**

<i>Penataan Bangunan</i>	Pedoman yang mengatur besaran petak lahan, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, ketinggian bangunan, ruang luar bangunan, koefisien dasar hijau, orientasi bangunan, serta ketentuan teknis bangunan.
<i>Building Code</i>	Pengaturan pendirian bangunan, konstruksi, perluasan, perubahan/modifikasi, perbaikan, pelepasan, pemindahan, penghancuran, konversi, pengisian, penggunaan, kelengkapan bangunan, ketinggian, area dan pemeliharaan semua bangunan atau struktur bangunan.
<i>Intensitas Pemanfaatan Ruang</i>	Besaran pembangunan yang diperbolehkan untuk fungsi tertentu berdasarkan pengaturan koefisien lantai bangunan, koefisien dasar bangunan, koefisien dasar hijau, kepadatan penduduk, dan/atau kepadatan bangunan tiap persil, tapak, blok peruntukan, atau kawasan Kabupaten sesuai dengan kedudukan dan fungsinya dalam pembangunan Kabupaten.
<i>KDB (Koefisien Dasar Bangunan}</i>	Angka prosentase berdasarkan perbandingan jumlah luas lantai dasar bangunan terhadap luas lahan perpetakan/persil yang dikuasai.
<i>KLB (Koefisien Lantai Bangunan)</i>	Angka perbandingan yang dihitung dari jumlah luas lantai seluruh bangunan terhadap luas lahan perpetakan/persil yang dikuasai.
<i>KDH (Koefisien Dasar Hijau)</i>	Angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas lahan terbuka untuk penanaman tanaman dan atau peresapan terhadap luas persil yang dikuasai.
<i>KTB (Koefisien Tapak Besmen)</i>	Angka prosentase luas tapak bangunan yang dihitung dari proyeksi dinding terluar bangunan di bawah permukaan tanah terhadap luas perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
<i>KWT (Koefisien Wilayah Terbangun)</i>	Angka prosentase luas kawasan atau blok peruntukan yang terbangun terhadap luas kawasan atau luas blok peruntukan seluruhnya di dalam suatu kawasan atau blok peruntukan yang direncanakan.
<i>Kedalaman Persil</i>	Jarak dari ujung terluar persil yang menghadap jalan ke ujung terjauh persil tersebut yang membentuk garis lurus dan bukan garis diagonal.
<i>Pengaturan Pemunduran dan Muka Bangunan (setbacks dan facade)</i>	Keadaan untuk mengatur posisi bangunan terhadap garis sempadan jalan ( <i>streetline</i> )

<i>Pengaturan Bangunan terhadap Cahaya, Matahari dan Angin</i>	Pengaturan bangunan terhadap cahaya matahari dan arah angin bertiup yang melintasi ruang-ruang kawasan.
--	---

**D.      Pembangunan dan Penataan Ruang**

<i>Ruang</i>	Wadah kehidupan yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan mahluk lainnya melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya.
<i>Tata ruang</i>	Wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang wilayah yang mencakup kawasan lindung dan budidaya, baik direncanakan maupun tidak, yang menunjukkan hierarki dan keterkaitan pemanfaatan ruang
<i>Penataan Ruang</i>	Proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan (rencana tata) ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
<i>Variansi Penataan Ruang</i>	Kelonggaran/keluwesannya yang diberikan untuk tidak mengikuti aturan zonasi yang ditetapkan pada suatu persil tanpa mengubah secara signifikan dari peraturan zonasi yang ditetapkan
<i>Rencana Tata Ruang</i>	Hasil perencanaan tata ruang.
<i>RTRW Nasional</i>	Rencana tata ruang dalam wilayah administrasi Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merupakan strategi dan arahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang wilayah negara. Rencana tata ruang ini mempunyai tingkat kedalaman setara dengan tingkat ketelitian peta minimal pada skala 1:1.000.000 dan berjangka waktu perencanaan 25 tahun.
<i>RTRW Kabupaten</i>	Rencana tata ruang administratif Kota/Kabupaten yang merupakan penjabaran dari RTRW Propinsi yang meliputi; tujuan pemanfaatan ruang, rencana struktur dan pola pemanfaatan ruang, rencana umum tata ruang Kota/Kabupaten dan pedoman pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kota/Kabupaten. RTRW ini disajikan dengan tingkat kedalaman setara dengan tingkat ketelitian peta pada skala 1:50.000 sampai dengan 1:10.000, berjangka waktu perencanaan 20 tahun.
<i>RDTR (Rencana Detail Tata Ruang)</i>	Produk rencana tata ruang kawasan dan/atau bagian wilayah Kota/Kabupaten yang merupakan penjabaran lebih rinci dari RTRW Kota/Kabupaten ke dalam rencana struktur dan alokasi penggunaan ruang sampai kepada blok peruntukan pada tingkat kedalaman/ketelitian peta sekecil-kecilnya setara dengan skala 1: 25.000 pada wilayah Kabupaten dan 1: 5.000 pada wilayah perkotaan
<i>RTRK (Rencana Teknik Ruang Kawasan)</i>	Produk perencanaan tata ruang pada tingkat paling rendah dengan tingkat kedalaman setara dengan peta skala 1:5000 s/d 1:1.000 yang menunjukan bentuk pengaturan letak komponen-komponen ruang suatu kawasan pada blok tertentu,
<i>RTBL (Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan)</i>	Produk rencana tata ruang yang berisi pengaturan tata bangunan dan lingkungan dalam bentuk 3 dimensi dengan tingkat kedalaman peta sekecil-kecilnya skala 1:1000 sebagai tahapan lanjut terhadap rencana detail tata ruang.
<i>Peraturan Zonasi (Zoning Regulation)</i>	Ketentuan yang mengatur tentang klasifikasi zona, pengaturan lebih lanjut mengenai pemanfaatan lahan, dan prosedur pelaksanaan pembangunan. Rangkaian kegiatan pelaksanaan pembangunan yang

<i>Pemanfaatan Ruang</i>	memanfaatkan ruang menurut jangka waktu yang ditetapkan dalam RTRW.
<i>Perubahan Pemanfaatan Ruang</i>	Pemanfaatan ruang yang berbeda dari penggunaan lahan dalam RTRW dan peraturannya, yang ditetapkan dalam Peraturan Zonasi dan Peta Zonasi.
<i>Pemanfaatan Ruang Pelengkap</i>	Penggunaan lahan atau bangunan, atau sebagian dari padanya, yang biasanya berhubungan dan/atau bergantung kepada suatu penggunaan utama lahan atau bangunan yang berada pada persil atau perpetakan yang sama.
<i>Pengendalian pemanfaatan ruang</i>	Kegiatan yang berkaitan dengan mekanisme perizinan, pengawasan dan penertiban agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.
<i>Pembangunan</i>	Pelaksanaan operasi teknik bangunan, rekayasa bangunan, pertambangan dan operasi lainnya, di dalam, pada, di atas atau di bawah lahan, atau pembuatan setiap perubahan penting dalam penggunaan lahan, pemanfaatan bangunan dan pemanfaatan ruang lainnya.
<i>Pengendalian Pembangunan</i>	Usaha mengatur kegiatan pembangunan.
<i>Perizinan</i>	Upaya mengatur kegiatan-kegiatan yang memiliki peluang melanggar ketentuan perencanaan dan pembangunan serta menimbulkan gangguan bagi kepentingan umum.
<i>Izin pemanfaatan ruang</i>	Izin yang berkaitan dengan lokasi, kualitas ruang, penggunaan ruang, intensitas pemanfaatan ruang, ketentuan teknis tata bangunan dan kelengkapan prasarana yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hukum adat dan kebiasaan yang berlaku.
<i>Perangkat insentif</i>	Pengaturan yang bertujuan memberikan rangsangan terhadap kegiatan seiring dengan penataan ruang.
<i>Perangkat Disinsentif</i>	Pengaturan yang bertujuan membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan penataan ruang.
<i>Guna Lahan</i>	Fungsi dominan dengan ketentuan khusus yang ditetapkan pada suatu kawasan, blok peruntukan, dan/atau persil.
<i>Prasarana</i>	kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
<i>Kepadatan penduduk</i>	Jumlah penduduk per luas area (ha)/km <sup>2</sup> .
<i>Peran masyarakat</i>	Berbagai kegiatan orang seorang, kelompok orang atau badan hukum yang timbul atas kehendak dan keinginan sendiri ditengah masyarakat untuk berminat dan bergerak dalam penyelenggaraan penataan ruang.

### E. Terminologi Peraturan Zonasi

Daftar Kegiatan Zonasi	Suatu daftar yang berisi rincian kegiatan yang ada, mungkin ada, atau prospektif dikembangkan pada fungsi suatu zona yang ditetapkan.
Klasifikasi zonasi	Pembagian lingkungan Kabupaten ke dalam zona-zona dan menetapkan pengendalian pemanfaatan ruang/memberlakukan ketentuan hukum yang berbeda-beda (Barnett, 1982: 60-61; So, 1979:251).

	<p>Jenis dan hirarki zona yang disusun berdasarkan kajian teoritis, kajian perbandingan, maupun kajian empirik untuk digunakan di daerah yang disusun Peraturan Zonasinya.</p> <p>Klasifikasi zonasi merupakan perampatan (generalisasi) dari kegiatan atau penggunaan lahan yang mempunyai karakter dan/atau dampak yang sejenis atau yang relatif sama.</p>
Aturan Teknis Zonasi	Aturan pada suatu zonasi yang berisi ketentuan pemanfaatan ruang (kegiatan atau penggunaan lahan, intensitas pemanfaatan ruang, ketentuan tata massa bangunan, ketentuan prasarana minimum yang harus disediakan, aturan lain yang dianggap penting, dan aturan khusus) untuk kegiatan tertentu.
Teknik pengaturan zonasi	Berbagai varian dari zoning konvensional yang dikembangkan untuk memberikan keluwesan penerapan aturan zonasi.
Variansi pemanfaatan ruang	Kelonggaran/keluwesn yang diberikan untuk tidak mengikuti aturan zonasi yang ditetapkan pada suatu persil tanpa perubahan berarti (signifikan) dari peraturan zonasi yang ditetapkan.
Aturan Kegiatan dan Penggunaan Lahan	Aturan yang berisi kegiatan yang diperbolehkan, diperbolehkan bersyarat, diperbolehkan terbatas atau dilarang pada suatu zona.
Peraturan preskriptif	Peraturan yang memberikan ketentuan-ketentuan yang dibuat sangat ketat, rinci dan terukur sehingga mudah dan jelas untuk diterapkan serta kecil kemungkinan terjadinya pelanggaran dalam pelaksanaannya.
Peraturan Kinerja	Peraturan yang menyediakan berbagai ukuran serta kriteria kinerja dalam memberikan panduannya, didasarkan pada kriteria/batasan tertentu sehingga perencana lebih bebas berkreasi dan berinovasi.
Standar preskriptif	Standar yang memberikan ketentuan-ketentuan yang dibuat sangat ketat, rinci dan terukur sehingga mudah dan jelas untuk diterapkan serta kecil kemungkinan terjadinya pelanggaran dalam pelaksanaannya.
Standar kuantitatif	Standar yang menunjukkan aturan secara pasti, meliputi ukuran maksimum atau minimum yang diperlukan, biasanya mengacu pada kebutuhan minimum dan dapat diperjelas dengan standar desain.
Standar kinerja	Standar yang dirancang untuk menghasilkan solusi rancangan yang tidak mengatur langkah penyelesaian secara spesifik (Listokin 1995).
Standar subyektif	Standar yang menggunakan ukuran subyektif/deskriptif sebagai ukuran kinerjanya.
Standar kualitatif	Standar yang menetapkan ukuran kinerja dari suatu kegiatan dengan menggunakan ukuran maksimum atau minimum.
Commercial, Heavy	Suatu zona atau kegiatan yang menggunakan lahan penjualan terbuka, di luar penyimpanan peralatan atau di luar aktivitas yang menimbulkan kebisingan atau dampak lain yang tidak sesuai dengan intensitas penggunaan minimal. Jenis usaha di bidang ini antara lain penggergajian kayu, pelayanan konstruksi, penyediaan peralatan berat atau kontraktor bangunan.
<i>Commercial, Light</i>	Suatu zona atau kegiatan yang terdiri dari penjualan besar dan/atau ritel, penggunaan kantor, atau pelayanan, yang tidak menimbulkan kebisingan atau dampak lain yang tidak sesuai dengan intensitas penggunaan minimal. Jenis usaha di bidang ini antara lain toko eceran



(ritel), perkantoran, pelayanan catering atau restoran.

<i>Commercial Center, Community</i>	Suatu pengembangan kawasan komersial yang terencana secara lengkap untuk penjualan merchandise dan/atau barang-barang pelengkap, serta pelayanannya. Suatu pusat komersial komunitas harus menyediakan toko-toko kecil, supermarket dll.
<i>Commercial Center, Neighborhood</i>	Suatu pengembangan kawasan komersial yang terencana secara lengkap untuk penjualan merchandise dan/atau barang-barang pelengkap, serta pelayanannya. Suatu pusat komersial lingkungan harus menyediakan toko kecil, dengan supermarket sebagai komponen utamanya.
<i>Commercial Center, Convenience</i>	Suatu pengembangan kawasan komersial yang terencana secara lengkap untuk penjualan merchandise dan/atau barang-barang pelengkap, serta pelayanannya. Suatu pusat komersial convenience harus menyediakan cluster kecil untuk toko-toko kelontong dan pelayanannya
<i>Commercial Center, regional</i>	Suatu pengembangan kawasan komersial yang terencana secara lengkap untuk penjualan merchandise dan/atau barang-barang pelengkap, serta pelayanannya. Suatu pusat komersial regional harus menyediakan penjualan merchandise, pakaian, furnitur, perabot rumah, dan penjualan ritel serta pelayanannya, secara lengkap dan bervariasi.
<i>Commercial Retail Sales and Services</i>	Penetapan yang melibatkan penjualan barang-barang ritel dan aksesoris, serta kegiatan pelayanannya. Kegiatan dalam definisi ini mencakup semua yang melakukan penjualan dan penyimpanan secara keseluruhan. (dengan suatu pengecualian kegiatan promosi <i>outdoor</i> secara occasional); kegiatan yang mengkhususkan dalam penjualan merchandise dan barang-barang kelontong.
<i>Conditional Use</i>	Penggunaan lahan atau kegiatan yang sesuai dengan penggunaan lingkungan sekitarnya, melalui aplikasi dan perawatan kondisi yang memenuhi syarat.
<i>Nonconforming Sign</i>	Suatu ruang, area atau dimensi lain yang tidak sesuai dengan peraturan ketika suatu kode/aturan tersebut berlaku.
<i>Nonconforming Structure</i>	Suatu tanda atau struktur tanda atau bagian daripadanya yang telah ada dan sesuai aturan ketika aturan tersebut berlaku, di mana saat ini sudah tidak sesuai lagi dengan aturan tersebut.
<i>Nonconforming Use</i>	Izin yang diberikan untuk melanjutkan penggunaan lahan, bangunan atau struktur yang telah ada pada waktu peraturan zonasi ditetapkan dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi.
<i>Minor Variance</i>	izin untuk bebas dari aturan standar sebagai upaya untuk menghilangkan kesulitan yang tidak perlu akibat kondisi fisik lahan (luas, bentuk persil).
<i>Interim Development</i>	izin pembangunan yang diberikan untuk melaksanakan pembangunan sebagai bagian/tahapan dari pembangunan secara keseluruhan, misalnya perataan lahan (grading), pematangan lahan (konstruksi jalan, saluran drainase,dll).
<i>Interim Temporary Use</i>	izin penggunaan lahan sementara yang diberikan untuk jangka waktu tertentu sebelum pemanfaatan ruang final direalisasikan.
<i>Planned Unit Development (PUD)</i>	Suatu pengembangan kawasan residensial dan komersial yang mengacu kepada rencana desain total, di mana salah satu atau lebih dari zonasi atau subdivisi peraturan, selain peraturan penggunaan,

	bersifat fleksibel, sehingga diperbolehkan untuk memvariasi sesuai dengan fleksibilitas dan kreativitas dalam hal desain bangunan dan lokasi, dalam persetujuan dengan ketentuan umum
<i>Plot Plan</i>	Suatu plot dari suatu bidang ruang/lahan, digambarkan dalam skala, yang menunjukkan pengukuran aktual, meliputi ukuran dan lokasi dari semua bangunan atau bangunan yang didirikan, lokasi lahan, hubungannya dengan pembatasan jalan, dan informasi sejenis lainnya.
<i>Spot Zoning</i>	Zoning-zoning kecil yang berlawanan dengan zoning yang telah ditentukan atau penyimpangan dari rencana komprehensif (Master Plan), khususnya untuk setiap persil lahan yang mendapat perlakuan khusus atau memiliki hak istimewa yang tidak sesuai dengan klasifikasi penggunaan lahan di sekitarnya tanpa suatu penilaian keadaan sekitarnya.
<i>Up-Zoning</i>	Perubahan kode zonasi ke hirarki yang lebih tinggi, atau ke tingkat yang lebih makro dari yang ditetapkan dalam peta/peraturan zonasi (misalnya dari perdagangan ke komersial/bisnis).
<i>Down-Zoning</i>	Perubahan kategori penggunaan lahan ke tingkat yang lebih mikro (misalnya dari komersial ke jasa hiburan) dari yang ditetapkan dalam peta/peraturan zonasi.
<i>Rezoning</i>	Perubahan peta zoning yang mengubah keseluruhan peruntukan/zonasi satu blok atau subblok dari zonasi yang kurang intensif menjadi penggunaan yang lebih intensif (Mandelker, 1993).

## F. Perundang-Undangan

<i>Rancangan Peraturan Daerah</i>	Kerangka awal yang dipersiapkan untuk mengatasi permasalahan yang hendak diselesaikan, yang akan ditetapkan menjadi Peraturan Daerah.
<i>Peraturan Daerah</i>	Peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh DPRD dengan persetujuan bersama kepala daerah, sebagai instrumen aturan yang secara sah diberikan kepada pemerintah daerah dalam menyelenggarakan pemerintahan di daerah.
<i>Pembentukan Peraturan Perundang-undangan</i>	Proses pembuatan peraturan perundang-undangan yang pada dasarnya dimulai dari perencanaan, persiapan, peknik penyusunan, perumusan, pembahasan, pengundangan dan penyebarluasan.
<i>Pengundangan</i>	Penempatan peraturan perundang-undangan dalam Lembaran Negara RI, tambahan Lembaran Negara RI, Berita Negara RI, Tambahan Berita Negara RI, Lembaran Daerah atau Berita Daerah.
<i>Muatan Peraturan Perundang-undangan</i>	Materi yang dimuat dalam peraturan perundang-undangan sesuai dengan jenis, fungsi, dan hirarki peraturan perundang-undangan tersebut.

G. Lain-lain

<i>Prinsip Perancangan</i>	Arahan penataan yang mengikat berbagai komponen perancangan yang ada dalam kawasan perancangan; Suatu kebenaran yang digunakan sebagai dasar untuk menjelaskan dan mewujudkan rancangan yang baik. (W.H. Mayall: 1979); Gambaran suatu konsepsi atau gagasan yang mencakup setiap aspek perancangan. ( K.W. Smithies : 1982); Pokok-pokok ketentuan berupa pedoman-pedoman perancangan yang didasarkan pada pertimbangan aspek-aspek normatif, sehingga dapat diterapkan secara generik dimanapun (Shirvani: 1985).
<i>Standar</i>	Suatu spesifikasi teknis atau sesuatu yang dibakukan, disusun berdasarkan konsensus semua pihak terkait, dengan memperhatikan syarat-syarat kesehatan, keamanan, keselamatan, lingkungan, perkembangan IPTEK, pengalaman, perkembangan masa kini dan mendatang untuk memperoleh manfaat yang sebesar-besarnya
<i>Syarat</i>	Persyaratan teknis, administratif maupun legal/hukum yang ditentukan sebagai pelengkap diprosesnya suatu permohonan pembangunan.
<i>Dasar Pertimbangan</i>	Ketentuan dan norma yang menjadi dasar dalam pengambilan keputusan dalam pengambilan suatu kebijakan tertentu.
<i>SUTET (Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi)</i>	Saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat penghantar di udara bertegangan di atas 245 kV sesuai dengan standar ketenagalistrikan.
<i>SUTT (Saluran Udara Tegangan Tinggi)</i>	Saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat penghantar di udara bertegangan di atas 35kV sampai dengan 245 kV sesuai dengan standar ketenagalistrikan.
<i>Benda Cagar Budaya</i>	Benda atau buatan manusia, bergerak atau tidak bergerak yang berupa kesatuan atau kelompok, atau bagian-bagian atau sisa-sisanya, yang berumur sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya yang khas dan mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 tahun serta dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan.
<i>Situs</i>	Lokasi yang mengandung atau diduga mengandung benda cagar budaya termasuk lingkungannya yang diperlukan bagi pengamanannya.
<i>kriteria</i>	Ukuran, prinsip atau standar yang dapat digunakan untuk menilai sesuatu atau mengambil keputusan.

2.2 Tujuan Peraturan Zonasi

Tujuan yang diharapkan dengan adanya peraturan zonasi ini adalah sebagai berikut:

- a. Mengatur kepadatan penduduk dan intensitas kegiatan, mengatur keseimbangan, keserasian peruntukan lahan dan menentukan tindak atas suatu satuan ruang.
- b. Melindungi kesehatan, keamanan dan kesejahteraan masyarakat.
- c. Mencegah kesemrawutan, menyediakan pelayanan umum yang memadai, meningkatkan kualitas lingkungan hidup.

- d. Meminimumkan dampak pembangunan yang merugikan.
- e. Memudahkan pengambilan keputusan secara tidak memihak dan berhasil guna serta mendukung partisipasi masyarakat.

## **2.3 Fungsi Peraturan Zonasi**

Fungsi dari adanya Peraturan zonasi ini adalah sebagai berikut :

- a. Sebagai pedoman penyusunan rencana operasional. Peraturan Zonasi dapat menjadi jembatan dalam penyusunan rencana tata ruang yang bersifat operasional, karena memuat ketentuan-ketentuan tentang perjabaran rencana yang bersifat makro ke dalam rencana yang bersifat intermediate sampai kepada rencana yang bersifat rinci.
- b. Sebagai panduan teknis pengembangan lahan.
- c. Ketentuan-ketentuan teknis yang menjadi kandungan Peraturan Zonasi, seperti ketentuan tentang penggunaan rinci, batasan-batasan pengembangan persil dan ketentuan-ketentuan lainnya menjadi dasar dalam pengembangan dan pemanfaatan lahan.
- d. Sebagai instrumen pengendalian pembangunan
- e. Peraturan Zonasi yang lengkap akan memuat ketentuan tentang prosedur pelaksanaan pembangunan sampai ke tata cara pengawasannya. Ketentuan-ketentuan yang ada karena dikemas dalam aturan penyusunan perundang-undangan yang baku dapat dijadikan landasan dalam penegakan hukum.

## **2.4 Pertimbangan Penyusunan dan Perumusan Petunjuk Operasional RTRW**

### **2.4.1 Aturan Pola Ruang dalam Pembangunan Wilayah/Kawasan**

Pedoman penyusunan rencana tata ruang kawasan yang terdapat di Indonesia membedakan jenis rencana tata ruang ke dalam:

- a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
- b. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan dan perdesaan serta RDTR kawasan strategis; dan
- c. Rencana Teknik Ruang Kawasan Perkotaan/Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.

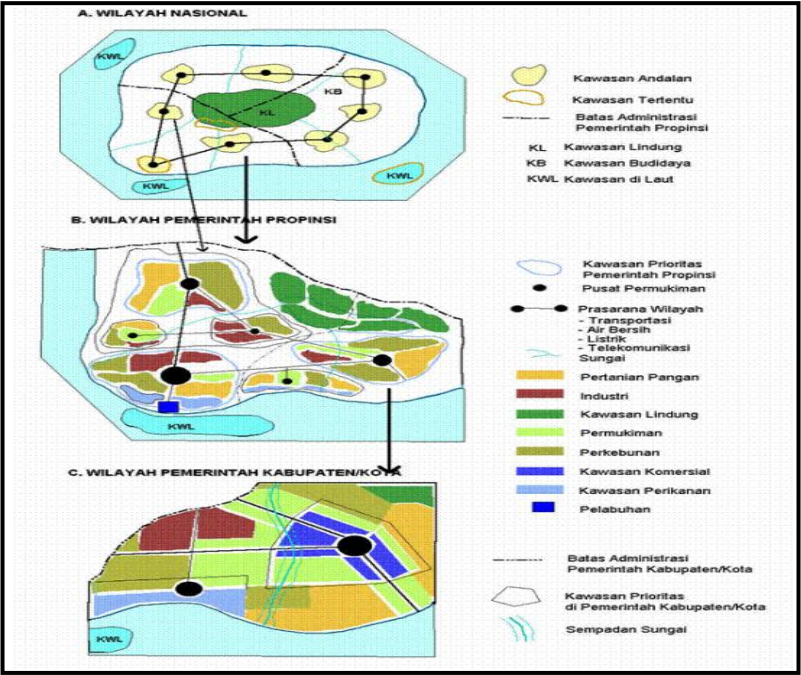
Kendala yang dihadapi Pemerintah Kota atau Kabupaten di Indonesia dengan adanya rencana tata ruang wilayah secara berjenjang adalah keterbatasan kemampuan di dalam menyusun semua jenjang rencana serta tidak fleksibelnya rencana tata ruang di dalam menghadapi perkembangan yang terjadi; termasuk pula di dalam menjembatani rencana-rencana tata ruang tersebut ke dalam langkah operasional pelaksanaan pembangunan. Untuk itu diperlukan program tindak pelaksanaan dan pengendaliannya agar sesuai dengan rencana tata ruang. Aturan Pola Ruang ini juga dapat berperan dalam evaluasi perijinan yang ada agar dapat menyelaraskannya dengan rencana tata ruang. Di dalam kenyataannya, aspek pelaksanaan dan pengendalian pembangunan wilayah memerlukan pengaturan teknis yang dapat dipenuhi melalui Aturan Pola Ruang.

Dengan demikian, fungsi Aturan Pola Ruang di dalam pembangunan wilayah adalah:

- sebagai instrumen pengendali pembangunan (pemberian ijin);
- sebagai pedoman penyusunan rencana tindak operasional (pemanfaatan ruang);
- sebagai panduan teknis pengembangan lahan.

Keterkaitan penataan ruang baik pada tingkat nasional, provinsi dan Kabupaten/Kota secara fungsi dan administrasi dapat dilihat pada gambar 2.1.

Gambar 2.1  
Keterkaitan Penataan Ruana secara Funasi Utama dan Administratif



### 2.4.2 Tujuan PENGATURAN POLA RUANG

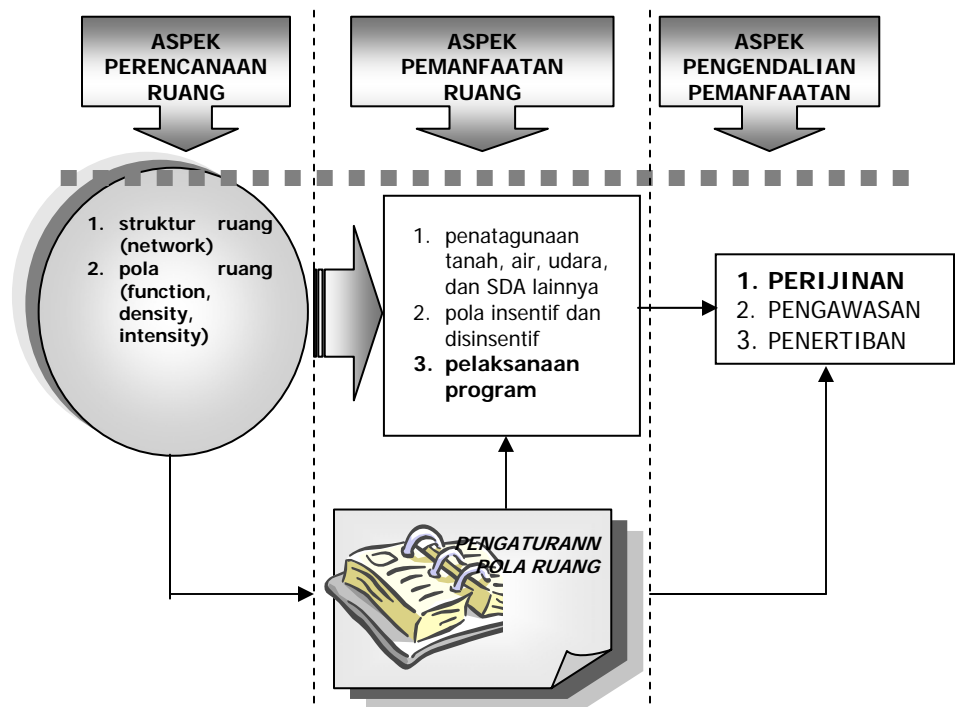
Tujuan Pengaturan Pola Ruang adalah:

- mengatur keseimbangan keserasian pemanfaatan ruang dan menentukan program tindak operasional pemanfaatan ruang atas suatu satuan ruang;
- melanjutkan kesehatan, keamanan, dan kesejahteraan masyarakat;
- meminimumkan dampak pembangunan yang merugikan;
- memudahkan pengambilan keputusan secara tidak memihak dan berhasil guna serta mendorong partisipasi masyarakat (pengendalian pemanfaatan ruang : pengaturan perijinan).

### 2.4.3 Kedudukan PENGATURAN POLA RUANG

Kedudukan aturan pola pemanfaatan ruang dalam penataan ruang kota diuraikan dalam diagram alir pada gambar 2.2 berikut ini:

Gambar 2.2  
KEDUDUKAN ATURAN POLA PEMANFAATAN RUANG  
DALAM PENATAAN RUANG WILAYAH



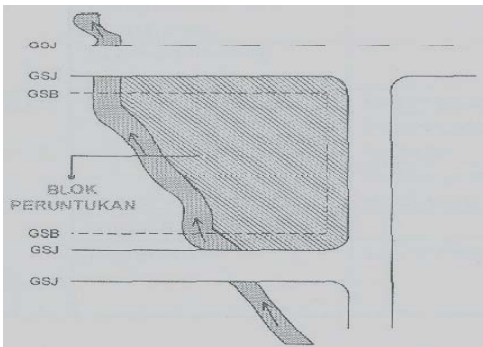
2.5 Pertimbangan Pembagian Zona Pemanfaatan Ruang

Di dalam pembagian zona pemanfaatan ruang dilakukan dengan pertimbangan karakteristik lingkungan, pemanfaatan ruang yang dibatasi secara fisik, seperti sungai, jaringan jalan, utilitas dan lainnya yang bersifat relatif permanen dan mudah dikenali, sehingga tidak menimbulkan berbagai interpretasi mengenai batas zona yang ditetapkan, Dalam beberapa hal, batasan secara administrasi juga menjadi pertimbangan yang sangat penting.

Secara umum batas atau pembagian zona dapat didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

- a. Karakteristik pemanfaatan ruang/lahan yang sama.
- b. Batasan fisik seperti jalan, gang, sungai, branchgang maupun batasan kapling.
- c. Orientasi bangunan.
- d. Lapis bangunan.

Contoh pembagian zona dalam suatu kawasan dapat dilihat pada gambar berikut ini:



GAMBAR 2.3 Ketentuan Zonasi dengan Batasan Fisik (kiri) dan Contoh Pembagian Zona di North Dakota (Community Planning Handbook)

Kawasan dan Zona

Semua kepemilikan lahan yang berada di dalam suatu kawasan. Penetapan kawasan mengidentifikasi penggunaan-penggunaan yang diperbolehkan atas kepemilikan lahan dan peraturan-peraturan yang berlaku atasnya.

Tujuan dari sub bab ini adalah menetapkan kawasan-kawasan untuk membantu memastikan bahwa penggunaan lahan ditempatkan pada tempat yang benar dan bahwa tersedia ruang yang cukup untuk setiap jenis pengembangan yang ditetapkan.

Penetapan kawasan-kawasan dimaksudkan untuk :

- mengatur penggunaan lahan pada setiap kawasan;
- mengurangi dampak negatif dari penggunaan lahan tersebut;
- untuk mengatur kepadatan dan intensitas zona;
- untuk mengatur ukuran (luas dan tinggi) bangunan; dan
- untuk mengklasifikasikan, mengatur, dan mengarahkan hubungan antara penggunaan lahan dengan bangunan.

Masing-masing zona dasar, dengan tujuan penetapannya dapat dilihat pada tabel 2.1.

Tabel 2.1  
Zona Dasar dan Tujuan Penetapannya

ZONA DASAR	TUJUAN PENETAPAN
Kawasan Lindung	Mewujudkan kelestarian fungsi lingkungan hidup, meningkatkan daya dukung lingkungan dan menjaga keseimbangan ekosistem antar wilayah guna mendukung proses pembangunan berkelanjutan.
1. Kawasan Lindung berupa Hutan	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Memelihara dan mewujudkan kelestarian fungsi lingkungan hidup dan mencegah timbulnya kerusakan lingkungan hidup</li><li>▪ Mencegah timbulnya kerusakan fungsi lingkungan hidup dan melestarikan fungsi lindung kawasan yang memberikan perlindungan kawasan bawahnya, perlindungan setempat, kawasan suaka alam, pelestarian alam, cagar budaya, dan kawasan lindung lainnya, serta menghindari berbagai usaha dan/atau kegiatan di kawasan rawan bencana.</li></ul>
2. Kawasan Lindung di luar hutan	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Meningkatkan fungsi lindung terhadap tanah, air, iklim, tumbuhan, dan satwa, serta nilai budaya</li></ul>
a. Kawasan Budidaya	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Membudidayakan lahan atas dasar kondisi potensi sumber daya alam, sumber daya manusia dan sumber daya buatan</li></ul>
Kawasan Budidaya berfungsi lindung	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mengembangkan lahan secara terbatas dengan tetap mempertahankan fungsi kawasan tersebut sebagai kawasan berfungsi lindung.</li></ul>
Kawasan Budidaya pertanian	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mengembangkan lahan sebagai pemenuhan kebutuhan pangan</li></ul>
Pertanian lahan basah	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mengembangkan lahan sebagai pemenuhan kebutuhan pangan melalui pengembangan lahan basah pertanian tanamam pangan terutama padi</li></ul>
Pertanian lahan kering	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mengembangkan lahan sebagai pemenuhan kebutuhan pangan melalui pengembangan lahan kering pertanian tanamam pangan dan komoditas lainnya yang sesuai.</li></ul>
Kawasan Budidya non	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mengembangkan lahan sebagai tempat tinggal dan tempat aktivitas/kegiatan pendukung tempat tinggal/sosial ekonomi.</li></ul>



<i>ZONA DASAR</i>	<i>TUJUAN PENETAPAN</i>
pertanian	
1. Kawasan Permukiman	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Menyediakan lahan untuk pengembangan hunian dengan kepadatan yang bervariasi di seluruh wilayah kota;</li><li>▪ Mengakomodasi bermacam tipe hunian dalam rangka mendorong penyediaan hunian bagi semua lapisan masyarakat;</li><li>▪ Merefleksikan pola-pola pengembangan yang diinginkan masyarakat pada lingkungan hunian yang ada dan untuk masa yang akan datang.</li></ul>
2. Kawasan Perdagangan dan Jasa	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Menyediakan lahan untuk menampung tenaga kerja, pertokoan, jasa, rekreasi, dan pelayanan masyarakat;</li><li>▪ Menyediakan peraturan-peraturan yang jelas pada kawasan Perdagangan dan Jasa, meliputi: dimensi, intensitas, dan disain dalam merefleksikan berbagai macam pola pengembangan yang diinginkan masyarakat.</li></ul>
3. Kawasan Industri	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Menyediakan ruang bagi kegiatan-kegiatan industri dalam upaya meningkatkan keseimbangan antara penggunaan lahan secara ekonomis dan mendorong pertumbuhan lapangan kerja;</li><li>▪ Memberikan kemudahan investasi bagi industri baru</li><li>▪ Mendorong pembangunan industri yang berwawasan lingkungan.</li></ul>
4. Kawasan Ruang Terbuka	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Zona yang ditujukan untuk mempertahankan/ melindungi lahan untuk rekreasi di luar bangunan, sarana pendidikan, dan untuk dinikmati nilai-nilai keindahan visualnya;</li><li>▪ Preservasi dan perlindungan lahan yang secara lingkungan hidup rawan / sensitif;</li><li>▪ Diberlakukan pada lahan yang penggunaan utamanya adalah taman atau ruang terbuka, atau lahan perorangan yang pembangunannya harus dibatasi untuk menerapkan kebijakan ruang terbuka, serta melindungi kesehatan, keselamatan, dan kesejahteraan publik.</li></ul>

Sumber: Konsep Dasar Panduan Penyusunan Peraturan Zonasi Kawasan Perkotaan, DepartemenPekerjaan Umum, 2006  
RTRW Kabupaten Bandung 2007-2027

2.6 Pertimbangan Penyusunan Tata Guna Lahan Kabupaten Bandung

Untuk merumuskan sistem guna lahan Kabupaten Bandung demi keperluan perumusan Petunjuk Operasional RTRW ada beberapa aspek yang dipertimbangkan dalam menyusun sistem guna lahan di Kabupaten Bandung. Tata guna lahan disusun berdasarkan pertimbangan hal-hal berikut:

- a. Jenis atau tipologi kegiatan/penggunaan lahan berdasarkan kesamaan karakter penggunaan lahan (kompleksitas jenis guna lahan yang ada).
- b. Sistem penggunaan lahan yang disusun untuk mengantisipasi jenis penggunaan lahan pada masa depan.
- c. Kesesuaian dengan karakter dan daya dukung lahan.
- d. Skala/tingkat pelayanan berdasarkan jenis penggunaan lahan.
- e. Kepentingan untuk mempermudah pengaturan pada masa mendatang.

Berdasarkan hal tersebut di atas maka klasifikasi penggunaan lahan di Kabupaten Bandung disusun berdasarkan hirarki pemanfaatan lahan, sebagaimana yang diperlihatkan dalam tabel 2.2 berikut:

Tabel 2.2 Klasifikasi Penggunaan Lahan di Kabupaten Bandung

KLASIFIKASI PENGGUNAAN LAHAN			
(Hirarki 1)	(Hirarki 2)	(Hirarki 3)	(Hirarki 4)
Lindung	• Kawasan yang memberikan perlindungan di bawahnya		-
	• Kawasan perlindungan setempat		-
	• Kawasan Suaka Alam		-
	• Kawasan Rawan Bencana		-
A. Budidaya Pertanian	• Hutan Produksi	Hutan Produksi Tetap	-
		Hutan Produksi Terbatas	-
	• Hutan Rakyat		
	• Pertanian	Lahan Basah	sawah Irigasi teknis
			sawah Irigasi desa
			Sawah tadah hujan
		Tanaman tahunan/perkebunan	
		Lahan kering/kebun campuran	
		Peternakan	
		Perikanan	
B. Budidaya Non pettanian	• Permukiman		
	• Pemerintahan		
	• RTH		
	• Hankam		
	• Pertambangan		
	• Industri	Industri non-polutif	
		Industri polutif	

2.6.1 Klasifikasi Pemanfaatan Ruang

Pemanfaatan ruang dalam petunjuk opsional ini mengacu pada sistem kegiatan yang berkembang dalam sebuah penggunaan lahan. Pemanfaatan ruang adalah semua aktivitas dan atau fungsi yang mungkin terjadi dalam sebuah penggunaan lahan hirarki ketiga. Pemanfaatan ini didapatkan dari survei lapangan dan penggunaan lahan yang ada di Kabupaten Bandung. Untuk memudahkan klasifikasi, maka pemanfaatan ruang dibagi menjadi kategori dan sub kategori yang dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 2.3 Pemanfaatan Ruang/Kegiatan di Kabupaten Bandung

KATEGORI	SUB KATEGORI
Hunian berdasarkan bentuk fisik bangunan	RumahTunggal
	Rumah Kopel
	Rumah Deret
	Townhouse
	Rumah Susun
	Apartemen
Hunian berdasarkan fungsi tambahan	Rumah dinas
	Rumah Toko
	Rumah Kantor
	Rumah kost
	Fasilitas pendukung permukiman lainnya dalam skala perumahan, seperti laundry, salon, praktek dokter, butik, rental computer, rental dvd, warnet, wartel,warteg, kios,warung,dan fasilitas pendukung perumahan lainnya)
Jasa Umum	Lembaga Keuangan /Perbankan (Bank, Money Changer, Pegadaian, Bank Perkreditan Rakyat, BMT, dan sebagainya).
	Jasa Pelayanan Pendidikan (Kursus, BLK, TK, SD, SMP, SMA Sekolah Tinggi, Universitas, Sekolah Kejuruan,
	Jasa Pelayanan Kesehatan (Rumah sakit, Puskesmas, Posyandu dan fasilitas perawatan, rehabilitasi/Panti Perawatan, klinik dan Labolatorium Kesehatan, Apotek Praktisi Medis, Dokter Gigi, Apotik, toko obat, dan Ahli Kesehatan)

KATEGORI	SUB KATEGORI
	Jasa Pelayanan Sosial ( Panti jompo, Panti Asuhan, rumah singgah)
	Jasa Usaha Pelayanan Rekreasi dan Hiburan (klab malam dan bar, bioskop, Out Bond, Kolam Renang, Billiard, Shopping, kolam Renang, Kebun Binatang, Meseum dan Kepurbakalaan, Gelanggang Permainan dan Ketangkasan anak, Spa).
	Jasa Usaha Makanan dan Minuman (Katering, café, Restaurant)
	Jasa Perawatan/Perbaikan/Reparasi (bengkel, las listrik, reparasi elektronik)
	Jasa Pengiriman Pesanan/Ekspedisi
	Jasa Personal dan khusus (Biro Jasa, Cukur dan Pangkas Rambut, Salon, Laundry, Penitipan Anak)
	Jasa pemakaman (Pemandian Jenazah, Batu nisan, pembuatan peti, dan sebagainya).
	Jasa Penginapan (Hotel, Wisma)
	Jasa Pariwisata (Biro Perjalanan Wisata, Agen Perjalanan Wisata, Jasa Pramuwisata, Jasa konvensi, Perjalanan Insentif dan Pameran (MICE), Jasa Impversariat, Jasa Konsultan Wisata, Jasa Informasi Pariwisata, dan Jasa Event Organizer).
	Jasa Usaha Telekomunikasi ( Kantor Pelayanan Telekomunikasi, Transmisi, Relay, dan distribusi Telekomunikasi)
	Jasa Penjualan/ Persewaan Kendaraan Pribadi/Niaga
	Jasa Penjualan/Persewaan Peralatan dan Perlengkapan Kendaraan
	Jasa Penjualan Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (SPBU, SPBE, SPBG)
	Jasa Penjualan/ Persewaan Kendaraan Pribadi/Niaga
	Jasa Penjualan/Persewaan Peralatan dan Perlengkapan Kendaraan
	Jasa Pasokan Bahan Bangunan dan Alat Pertukangan
	Jasa Umum Lainnya
Perdagangan	Warung
	Toko
	Pertokoan
	Pasar Tradisional
	Pasar Lingkungan
	Penyaluran Grosir
	Supermarket
	Mall, Plaza, shopping Center
	Jenis Perdagangan Lainnya
Pemerintahan dan Institusi publik	kantor pemkab, kantor kecamatan, kantor kelurahan, kantor publik lainnya
Fasilitas PengelolaanLingkungan Lingkungan	IPAL / IPLT
	TPA
	TPS
	Fasilitas pengelolaan lingkungan lainnya
Industri	Industri Tekstil dan produk tekstil (TPT)
	Industri Makanan dan minuman
	Industri Riset dan Pengembangan
	Industri Elektronik
	Industri bahan kimia tekstil
	Jenis Industri elektroplating
	Jenis Industri lainnya (elektroplating, kertas, sepatu, dll)
	Sarana pendukung industri lainnya
Hankam	Fasilitas Pendukung Militer ( Mess, Diklat, Perkantoran, polsek, koramil, polda)
	Fasilitas Militer (Lapangan Terbang, Gudang Mesiu, Lapangan Tembak
	Fasilitas pendukung hankam lainnya
RTH	Taman Kota
	Hutan Kota
	Rekreasi Taman (Taman Pasif)
	Lapangan Golf
	Permakaman
	Danau/Situ/Waduk
Pertambangan	Pertambangan Golongan A
	Pertambangan Golongan B
	Pertambangan Golongan C

### 2.6.2 Klasifikasi Penggunaan Lahan dan Ketentuan (kriteria dan persyaratan) Penggunaan lahan

Berdasarkan klasifikasi penggunaan lahan dan pemanfaatan ruangnya maka didapatkan rumusan klasifikasi lahan yang sesuai dengan peruntukkannya. Setelah

itu, untuk menentukan ketentuan pemanfaatan ruangnya terlebih dahulu diperlukan suatu persyaratan khusus atau tertentu untuk menentukan seberapa jauh penggunaan lahan tersebut dapat dikembangkan untuk kegiatan lain, perlu diinventarisir seluruh penggunaan rinci yang dikenal. Untuk menghindari penafsiran yang keliru maka perlu dirumuskan kriteria/persyaratan pengembangan setiap zona dasar, zona utama, dan paket pemanfaatan ruangnya (rincian kegiatan) serta persyaratannya. Klasifikasi lahan dan ketentuannya dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 2.4 Klasifikasi Penggunaan Lahan

NO.	KLASIFIKASI PENGGUNAAN LAHAN			
	KATEGORI	SUB KATEGORI /KEGIATAN		
	(Hirarki 1)	(Hirarki 2)	(Hirarki 3)	(Hirarki 4)
1.	Lindung	• Kawasan yang memberikan perlindungan di bawahnya	Hutan Lindung	
			Kawasan Resapan Air	
		• Kawasan perlindungan setempat	Sempadan sungai	
			Sekitar danau dan mata air	
		• Kawasan Suaka Alam	Cagar alam	
			Suaka Margasatwa	
		• Kawasan Rawan Bencana	Gempa Bumi	
			Banjir	
			Longsor	
			Letusan Gunung Berapi	
2.	A. Budidaya Pertanian	• Hutan Produksi	Hutan Produksi Tetap	
			Hutan Produksi Terbatas	
		• Hutan Rakyat		
		• Pertanian	Lahan Basah	sawah Irigasi teknis
				sawah Irigasi desa
				Sawah tadah hujan
			Tanaman tahunan/perkebunan	
			Lahan kering/kebun campuran	
			Peternakan	
			Perikanan	
	B. Budidaya Non Pertanian	• Permukiman Perdesaan	Permukiman Rakyat	
		• Permukiman Perkotaan	Hunian/perumahan	RumahTunggal
				Rumah Kopel
				Rumah Deret
				Townhouse
				Rumah Susun
				Apartemen
				Rumah dinas
				Rumah Toko
		Rumah Kost		
		Fasilitas pendukung permukiman lainnya dalam skala perumahan; seperti laundry, salon, praktek dokter, butik, rental computer, rental dvd, warnet, wartel,warteg, kios,warung, dan fasilitas pendukung perumahan lainnya)		
	• Jasa dan Perdagangan	Jasa	Jasa Keuangan /Perbankan (Bank, Money Changer, Pegadaian, Bank Perkreditan Rakyat, BMT, dan sebagainya).	

NO.	KLASIFIKASI PENGGUNAAN LAHAN			
	KATEGORI	SUB KATEGORI /KEGIATAN		
	(Hirarki 1)	(Hirarki 2)	(Hirarki 3)	(Hirarki 4)
				Jasa Pelayanan Pendidikan (Kursus, BLK, TK, SD, SMP, SMA Sekolah Tinggi, Universitas, Sekolah Kejuruan)
				Jasa Pelayanan Kesehatan (Rumah sakit, Puskesmas, Posyandu dan fasilitas perawatan, rehabilitasi/Panti Perawatan, Klinik dan Labolatorium Kesehatan, Apotek, Praktisi Medis, Dokter Gigi, toko obat, dan Ahli Kesehatan)
				Jasa Pelayanan Sosial ( Panti jompo, Panti Asuhan, Rumah Singgah)
				Jasa Usaha Pelayanan Rekreasi dan Hiburan (klab malam dan bar, bioskop, Out Bond, Kolam Renang, Billiard, Shopping, kolam Renang, Kebun Binatang, Meseum dan Kepurbakalaan, Gelanggang Permainan dan Ketangkasan anak, Spa).
				Jasa Usaha Makanan dan Minuman (Katering, café, Restaurant)
				Jasa Perawatan/Perbaikan/Reparasi (bengkel, las listrik)
				Jasa Pengiriman Pesanan/Ekspedisi
				Jasa Personal (Biro Jasa, Cukur dan Pangkas Rambut, Salon, Penitipan Anak)
				Jasa Bangunan
				Jasa pemakaman (Pemandian Jenazah, Batu nisan, Peti, dan sebagainya).
				Jasa Penginapan (Hotel, Wisma)
				Jasa Pariwisata (Biro Perjalanan Wisata, Agen Perjalanan Wisata, Jasa Pramuwisata, Jasa konvensi, Perjalanan Insentif dan Pameran (MICE), Jasa Impversariat, Jasa Konsultan Wisata, Jasa Informasi Pariwisata, dan Jasa Event Organizer).
				Jasa Usaha Telekomunikasi (Kantor Pelayanan Telekomunikasi, Transmisi, Relay, dan distribusi Telekomunikasi)
				Jasa Penjualan/ Persewaan Kendaraan Pribadi/Niaga
				Jasa Penjualan/Persewaan Peralatan dan Perlengkapan Kendaraan
				Jasa Penjualan Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (SPBU, SPBE)
				Jasa Penjualan/ Persewaan Kendaraan Pribadi/Niaga
				Jasa Penjualan/Persewaan Peralatan dan Perlengkapan Kendaraan
				Jenis Jasa Umum Lainnya
			Perdagangan	Warung
				Toko
				Pertokoan
				Pasar Tradisional
				Pasar Lingkungan
				Penyaluran Grosir
				Supermarket
				Mall, Plaza, shopping Center
				Jenis Perdagangan Lainnya
		• Pemerintahan		kantor pemkab, kecamatan, kelurahan, kantor public lainnya
		• Fasilitas Pengelolaan Lingkungan		IPAL / IPLT
				TPA

NO.	KLASIFIKASI PENGGUNAAN LAHAN			
	KATEGORI	SUB KATEGORI /KEGIATAN		
	(Hirarki 1)	(Hirarki 2)	(Hirarki 3)	(Hirarki 4)
				TPS
				Fasilitas pengelolaan lingkungan lainnya
		• Industri		Industri Tekstil dan produk tekstil (TPT)
				Industri Makanan dan minuman
				Industri Riset dan Pengembangan
				Industri Elektronik
				Industri Pergudangan
				Industri bahan kimia tekstil
				Jenis Industri elektroplating
				Jenis Industri lainnya (elektroplating, kertas, sepatu, dll)
		• Hankam		Fasilitas Pendukung Militer ( Mess, Diklat, Perkantoran, polsek, koramil, polda)
				Fasilitas Militer (Lapangan Terbang, Gudang Mesiu, Lapangan Tembak
		• RTH		Pemakaman
				Rekreasi Taman (Taman Pasif)
				Lapangan Golf, Driving Range
				Danau/Situ/Waduk
				lapangan Olahraga
				Hutan kota
		• Pertambangan		Pertambangan A
				Pertambangan B
				Pertambangan C

2.7Kriteria Kawasan

Berikut merupakan kriteria kawasan yang dibagi berdasarkan kriteria dan fungsi kawasan sesuai dengan tabel 2.5:

Tabel 2.5 Kriteria dan Syarat Fungsi Kawasan		
JENIS	FUNGSI	KRITERIA dan SYARAT
Kawasan Hutan Produksi	Hutan Produksi dan Hutan Rakyat	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kawasan hutan dengan faktor-faktor kelas lereng, jenis tanah, dan intensitas hujan setelah masing-masing dikalikan dengan angka penimbang mempunyai jumlah nilai (skor) 124 atau kurang, di luar hutan suaka alam, hutan pelestarian alam dan hutan lindung.</li><li>• Nilai skor fisik wilayah 125 – 175</li><li>• Kemiringan lereng &gt; 40 %</li><li>• Kedalaman efektif tanah &gt;60 cm</li><li>• Iklim tipe A menurut Oldeman</li><li>• Berfungsi sebagai resapan air tanah</li><li>• Daerah kritis/bahaya lingkungan : daerah longsor, patahan aktif, daerah krisis erosi</li></ul>
Kawasan Pertanian	Kawasan Pertanian Lahan Basah	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ketinggian &lt; 1000 m dpl dpl kecuali lahan sawah yang sudah ada dan tidak mengganggu kelestarian tanah dan air</li><li>• Kemiringan lereng &lt; 40% kecuali jenis tanah regosol, litosol, rezina, dan organosol dengan kemiringan &lt; 15 %</li><li>• Kedalaman efektif tanah &gt; 30 cm</li><li>• Terdapat sistem irigasi (teknis, setengah teknis dan sederhana)</li><li>• Bukan daerah kritis/ bahaya lingkungan beraspek geologi seperti daerah patahan aktif, erosi dan longsor</li></ul>

JENIS	FUNGSI	KRITERIA dan SYARAT
		<ul style="list-style-type: none"><li>• Terdapat sistem irigasi (teknis, setengah teknis dan sederhana)</li><li>• Bukan daerah rawan bencana</li><li>• Kawasan yang secara teknis dapat digunakan untuk pertanian lahan basah.</li><li>• Meningkatkan upaya pelestarian dan meningkatkan/menjaga ketahanan pangan daerah.</li><li>• Secara ruang apabila digunakan untuk pertanian lahan basah dapat memberikan manfaat untuk kesejahteraan masyarakat dan berfungsi lindung.</li></ul>
	Kawasan Pertanian Lahan Kering	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ketinggian &lt; 1000 m dpl</li><li>• Nilai skor fisik wilayah &lt; 125</li><li>• Kemiringan tanah &lt; 40 % kecuali lahan-lahan yang pemanfaatannya memakai kaidah-kaidah teknis konservasi tanah dan air</li><li>• Kedalaman efektif tanah &gt;30 cm</li><li>• Mempunyai tipe iklim A, B1, B2, C2 atau D2 menurut Oldeman</li><li>• Daerah kritis/ bahaya lingkungan: daerah longsor, patahan aktif, daerah krisis erosi permukaan</li><li>• Kemiringan lereng &lt; 40%</li><li>• Kedalaman efektif tanah &gt; 30 cm</li><li>• Kawasan yang secara teknis dapat digunakan untuk kawasan pertanian lahan kering.</li><li>• Secara ruang dimungkinkan untuk kegiatan pertanian lahan kering dan dapat memberikan manfaat untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.</li><li>• Meningkatkan produksi dan produktivitas pertanian menjaga ketahanan pangan daerah serta mendorong pendayagunaan infestasi.</li><li>• Menjaga fungsi lindung</li><li>• Bukan daerah rawan bencana</li></ul>
	Kawasan Tanaman Tahunan/ Perkebunan	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ketinggian &lt; 2000 m dpl kecuali lahan yang sudah ditanami tanaman tahunan dan tidak mengganggu kelestarian tanah dan air</li><li>• Nilai skor fisik wilayah &lt; 125</li><li>• Kemiringan tanah &lt; 40 %, kecuali jenis tanah regosol, litosol, rezina, dan organosol dengan</li><li>• kemiringan &lt; 15 %</li><li>• Kemiringan lereng &lt; 40%</li><li>• Kedalaman efektif tanah &gt; 30 cm</li><li>• Di luar kawasan hutan lindung</li><li>• Mempunyai tipe iklim A, B1, B2, C2 atau D2 menurut Oldeman</li><li>• Berfungsi sebagai resapan air tanah</li><li>• Wilayah kritis/bahaya lingkungan : daerah longsor, patahan aktif, daerah krisis erosi permukaan</li><li>• Kawasan yang sudah ditanami tanaman tahunan /perkebunan yang tidak mengganggu tanah dan air</li><li>• Di luar kawasan lindung</li><li>• Kawasan yang secara teknis dapat digunakan untuk kegiatan perkebunan</li><li>• Secara ruang sesuai untuk kegiatan perkebunan dan memberikan manfaat untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.</li><li>• Menjaga fungsi resapan air</li><li>• Bukan daerah rawan bencana</li></ul>
	Kawasan Peternakan	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tersedia hijauan makanan ternak</li><li>• Tersedia pasokan air</li><li>• Iklim dan lahan pendukung usaha peternakan</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wilayah yang potensial untuk pengembangan peternakan dan secara teknis dapat digunakan untuk usaha peternakan.</li><li>• Secara ruang kegiatan peternakan memberikan manfaat bagi kesejahteraan masyarakat</li><li>• Tidak mencemari Lingkungan baik limbah padat, cair, gas dan tidak dekat dengan permukiman</li></ul>
	Kawasan Perikanan	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tersedia sumber air yang mencukupi</li><li>• Bukan daerah rawan bencana alam (banjir/kekeringan)</li></ul>



JENIS	FUNGSI	KRITERIA dan SYARAT
		<ul style="list-style-type: none"><li>• Wilayah potensial untuk pengembangan perikanan yang secara teknis memenuhi persyaratan perikanan</li><li>• Wilayah yang secara ruang apabila digunakan untuk perikanan memberikan manfaat untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.</li></ul>
Kawasan Pertambangan		<ul style="list-style-type: none"><li>• Mempunyai potensi bahan tambang, dan apabila dimanfaatkan tidak mengganggu kelestarian lingkungan hidup dan secara ruang akan memberikan manfaat dalam meningkatkan pendapatan masyarakat dan daerah.</li></ul>
Kawasan Perkotaan	Kawasan Permukiman	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kemiringan lereng &lt; 15%.</li><li>• Ketersediaan air terjamin</li><li>• Tidak berada pada daerah resepan air dan rawan bencana</li><li>• Berada dekat dengan pusat kegiatan</li><li>• Bebas dari bahaya gangguan setempat</li><li>• Aksesibilitas dan sirkulasi transportasi baik</li></ul>
	Kawasan Peruntukan Industri	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ketinggian &lt; 1000 m dpl</li><li>• Kemiringan lereng &lt; 3%</li><li>• Ketersediaan air baku yang cukup</li><li>• Adanya sistem pembuangan limbah</li></ul>
	Kawasan Perdagangan dan Jasa	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kemiringan lereng &lt; 15%</li><li>• Ketersediaan air terjamin</li><li>• Aksesibilitas baik</li><li>• Terletak di pusat kota/kegiatan</li><li>• Memiliki panorama dan atau panorama alam</li><li>• Memiliki Tinggalan Budaya dan atau sejarah</li><li>• Memiliki dukungan sarana dan prasarana transportasi dan komunikasi</li><li>• Memiliki dukungan seni dan kerajinan/potensi souvenir (makanan, minuman, produk seni lainnya)</li><li>• Memiliki dukungan SDM sekitar</li><li>• Memiliki luasan yang cukup</li></ul>

Sumber: RTRW Kabupaten Bandung 2007-2027

### III. KETENTUAN PEMANFAATAN RUANG

Ketentuan pemanfaatan ruang untuk setiap penggunaan lahan menunjukkan boleh tidaknya sebuah sistem kegiatan dikembangkan dalam sebuah klasifikasi penggunaan lahan. Jika terdapat sebuah penggunaan yang belum tercantum dalam kategori maupun sub kategori pemanfaatan ruang, maka Ijin untuk penggunaan tersebut ditentukan menggunakan ketentuan yang berlaku. Jika penggunaan tersebut diperbolehkan, maka penggunaan baru tersebut dapat ditambahkan pada kategori dan atau sub kategori melalui ketentuan yang berlaku. Boleh tidaknya pemanfaatan ruang ditunjukkan dengan 4 indikator, seperti yang ditunjukkan pada label 3.1

Tabel 3.1 Deskripsi Indikator Pemanfaatan Ruang

SIMBOL	DESKRIPSI
I	<b>Dijinkan</b> , pemanfaatan ruang diijinkan karena sesuai dengan peruntukan tanahnya, yang berarti tidak akan ada peninjauan atau pembahasan atau tindakan lain dari pemerintah Kabupaten dengan syarat tidak bertentangan dengan aturan-aturan lainnya.
T	<b>Dijinkan Terbatas</b> , pemanfaatan ruang diijinkan secara terbatas atau dibatasi. Pembatasan tersebut dilakukan melalui penetapan standar pembangunan minimum, pembatasan pengoperasian, pembatasan kegiatan sejenis, atau peraturan tambahan lainnya baik yang tercakup dalam ketentuan ini maupun ditentukan kemudian oleh pemerintah Kabupaten.
B	<b>Dijinkan Bersyarat</b> , pemanfaatan ruang memerlukan ijin penggunaan bersyarat. Ijin ini diperlukan untuk penggunaan-penggunaan yang memiliki potensi dampak penting pembangunan di sekitarnya pada areal yang luas. Ijin penggunaan bersyarat ini berupa persyaratan tambahan berdasarkan hasil kajian.
X	<b>Dilarang</b> , pemanfaatan ruang yang tidak diijinkan karena tidak sesuai dengan peruntukannya.

Dasar pertimbangan penentuan klasifikasi (I, T, B, atau X) pemanfaatan ruang (kegiatan atau penggunaan lahan) pada suatu zonasi didasarkan pada pertimbangan sebagai berikut:

- a. **Umum**, berlaku untuk semua jenis penggunaan lahan:
  - Kesesuaian dengan arahan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten;
  - Keseimbangan antara kawasan lindung dan budidaya dalam suatu wilayah;
  - Kelestarian lingkungan (perlindungan dan pengawasan terhadap pemanfaatan air, kualitas udara dan tanah );
  - Toleransi terhadap tingkat gangguan dan dampak terhadap peruntukkan yang ditetapkan;
  - Kesesuaian dengan kebijakan pemerintah kabupaten di luar rencana tata ruang yang ada;
  - Tidak merugikan golongan masyarakat, terutama golongan sosial-ekonomi lemah.
- b. **Khusus**, berlaku untuk masing-masing karakteristik guna lahan, kegiatan atau komponen yang akan dibangun, dapat disusun berdasarkan:



Rujukan terhadap ketentuan-ketentuan maupun standar-standar yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang

- Rujukan terhadap ketentuan dalam Peraturan Bangunan Setempat
- Rujukan terhadap ketentuan khusus bagi unsur bangunan/komponen yang dikembangkan (misalnya: pompa bensin, BTS/*Base Transceiver Station*, dan lain-lain).

Sedangkan beberapa hal yang berkaitan dengan Pemanfaatan Terbatas (T) dan Bersyarat (B) dapat dijelaskan sebagai berikut :

#### **a. Pemanfaatan Terbatas**

Jika sebuah pemanfaatan ruang memiliki tanda T atau merupakan pemanfaatan yang terbatas, berarti penggunaan tersebut mendapatkan ijin dengan diberlakukan pembatasan-pembatasan, seperti:

- Pembatasan pengoperasian. Baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya sebuah pemanfaatan ataupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan ruang tersebut untuk kegiatan yang diusulkan.
- Pembatasan intensitas ruang. Baik KDB, KLB, KDH, jarak bebas, ataupun ketinggian bangunan. pembatasan ini dilakukan oleh pemerintah Kabupaten dengan menurunkan nilai maksimum atau meningkatkan nilai minimum dari intensitas ruang.
- Pembatasan jumlah pemanfaatan. Jika pemanfaatan yang diusulkan telah ada, masih mampu melayani, dan belum memerlukan tambahan (contoh, dalam sebuah kawasan perumahan yang telah cukup jumlah masjidnya, tidak diperkenankan membangun masjid baru), maka pemanfaatan tersebut tidak boleh diijinkan, atau diijinkan dengan pertimbangan-pertimbangan khusus.

#### **b. Pemanfaatan Bersyarat**

Jika sebuah pemanfaatan ruang memiliki tanda B atau merupakan pemanfaatan bersyarat, berarti untuk mendapatkan Ijin, diperlukan persyaratan-persyaratan tertentu. Persyaratan ini diperlukan mengingat pemanfaatan tersebut memiliki dampak yang besar bagi lingkungan sekitarnya. Persyaratan ini antara lain:

- Mengenakan insentif dan disinsentif;
- Penyusunan kajian teknis, sosial serta ekonomi;
- Pemenuhan persyaratan.

Persyaratan ini dapat dikenakan secara bersamaan atau salah satunya saja. Penentuan persyaratan mana yang dikenakan ditentukan oleh pemerintah Kabupaten dengan mempertimbangkan besarnya dampak bagi lingkungan sekitarnya.

Ketentuan pemanfaatan dan pengendalian ruang (yang tidak mengubah struktur/pola ruang) diatur secara terperinci dalam bentuk matriks pemanfaatan ruang sebagaimana dituangkan dalam matriks berikut. Matriks ini disusun berdasarkan pertimbangan :

- Tidak mengubah struktur/pola ruang
- Meminimalkan terjadinya konflik pemanfaatan ruang
- Meminimalkan dampak terhadap lingkungan sekitar

### **3.1 Ketentuan Pemanfaatan Ruang Untuk Kawasan Lindung**

#### **3.1.1 Ketentuan Pemanfaatan Ruang Untuk Kawasan Hutan Lindung**

Ketentuan pemanfaatan ruang untuk guna lahan hutan lindung adalah untuk mempertahankan fungsi hutan lindung sebagai perlindungan penyangga kehidupan untuk mengatur tata air, mencegah banjir, mengendalikan erosi dan memelihara kesuburan tanah. Berikut ketentuan pada kawasan hutan lindung:

##### **a. Diizinkan**

Beberapa kegiatan yang diizinkan pada kawasan hutan lindung antara lain:

- Kegiatan yang berhubungan dengan pelestarian hutan lindung;
- Kegiatan pengembangan sumber resapan air, cagar alam dan suaka margasatwa, Kegiatan penataan dan pembangunan sempadan sungai, danau dan mata air;
- Kegiatan pemanfaatan ruang lainnya yang dapat meningkatkan fungsi konservasi.

##### **b. Diizinkan Terbatas**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara terbatas pada kawasan hutan lindung antara lain:

- Jasa Pariwisata;
- Pendirian bangunan yang merupakan bagian dari suatu jaringan atau transmisi bagi kepentingan umum yang keberadaannya telah mendapat persetujuan dari instansi terkait, misal: pos pengamat kebakaran, pos penjagaan, papan petunjuk/penerangan, patok triangulasi, tugu.

##### **c. *Diizinkan bersyarat***

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara bersyarat pada kawasan hutan lindung antara lain:

- Kegiatan pembangunan transmisi, relay, dan distribusi listrik, telekomunikasi dan energi;
- Kegiatan pertambangan golongan A, golongan B dan golongan C;
- Bangunan penunjang/prasarana bagi hutan lindung dan kegiatan pariwisata (wanawisata).

##### **d. *Dilarang***

Kegiatan yang dilarang pada kawasan hutan lindung adalah semua pemanfaatan ruang baik untuk budidaya pertanian maupun budidaya non pertanian termasuk mendirikan bangunan kecuali yang dikategorikan diizinkan terbatas dan bersyarat tersebut di atas.

#### **3.1.2 Ketentuan Pemanfaatan Ruang Untuk Kawasan Hutan Konservasi**

Ketentuan pemanfaatan ruang untuk guna lahan hutan konservasi adalah untuk mempertahankan fungsi hutan konservasi sebagai pengawetan keanekaragaman tumbuhan dan satwa serta ekosistemnya.

##### **a. Diizinkan**

Beberapa kegiatan yang diizinkan pada kawasan hutan konservasi antara lain:

- Kegiatan pengembangan/pembangunan sumber resapan air, cagar alam dan suaka margasatwa;

- Kegiatan pembangunan/penataan sempadan sungai, danau dan mata air;
- Kegiatan pemanfaatan ruang lainnya yang dapat meningkatkan fungsi konservasi.

#### **b. Diizinkan Terbatas**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara terbatas pada kawasan hutan konservasi antara lain:

- Kegiatan pengembangan hutan lindung;
- Kegiatan jasa pariwisata;
- Pendirian bangunan yang merupakan bagian dari suatu jaringan atau transmisi bagi kepentingan umum yang keberadaannya telah mendapat persetujuan dari instansi terkait, misal: pos pengamat kebakaran, pos penjagaan, papan petunjuk/penerangan, patok triangulasi, tugu.

#### **c. Diizinkan bersyarat**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara bersyarat pada kawasan hutan konservasi antara lain:

- Kegiatan pembangunan transmisi, relay, dan distribusi listrik, telekomunikasi dan energi;
- Kegiatan pertambangan golongan A, golongan B dan golongan C;
- Pendirian bangunan penunjang/prasarana bagi hutan konservasi dan kegiatan pariwisata (wanawisata).

#### **d. Dilarang**

Kegiatan yang dilarang pada kawasan hutan konservasi adalah semua pemanfaatan ruang baik untuk budidaya pertanian maupun budidaya non pertanian termasuk mendirikan bangunan kecuali yang dikategorikan diizinkan terbatas dan bersyarat tersebut di atas.

### **3.1.3 Ketentuan Pemanfaatan Ruang Untuk Kawasan Perairan (Sungai, Danau, dll)**

Ketentuan Pemanfaatan ruang untuk guna lahan kawasan perairan dengan memperhatikan hal sebagai berikut:

- Perlindungan terhadap kawasan sekitar danau dari kegiatan budidaya yang dapat mengganggu fungsi lindung kawasan sekitar danau pada daratan sepanjang tepian situ/danau/kolam yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik danau pada radius 50 m dari titik tertinggi permukaan air ke arah darat. Adapun radius 50 m ini merujuk pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 05/PRT/M/2008, tanggal 26 Mei 2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan.
- Kawasan sekitar danau perlu dipertegas batas-batasnya dan segera dikuasai oleh pemerintah serta diperkuat statusnya.
- Untuk mempermudah pengawasan dan pengendalian kawasan sekitar danau, maka dapat dilakukan pembangunan jalan inspeksi.
- Bangunan yang didirikan di kawasan sekitar danau, harus menghadap danau.

Berikut ketentuan untuk guna lahan kawasan perairan

**a. Diizinkan**

Beberapa kegiatan yang diizinkan pada kawasan perairan (sungai, danau, dll) antara lain:

- Kegiatan pengembangan/pembangunan sumber resapan air, cagar alam, suaka margasatwa;
- Kegiatan penataan dan pembangunan sempadan sungai, danau dan mata air;
- Kegiatan pemanfaatan ruang lainnya yang dapat meningkatkan fungsi perairan.

**b. Diizinkan Terbatas**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara terbatas pada kawasan perairan (sungai, danau, dll) antara lain:

- Kegiatan pengembangan hutan lindung;
- Kegiatan jasa seperti jasa usaha pelayanan rekreasi dan hiburan serta jasa pariwisata ;
- Kegiatan pendirian bangunan yang merupakan bagian dari suatu jaringan atau transmisi bagi kepentingan umum yang keberadaannya telah mendapat persetujuan dari instansi terkait, misal: pos penjagaan, papan petunjuk/penerangan, patok triangulasi, tugu.

**c. Diizinkan bersyarat**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara bersyarat pada kawasan perairan (sungai, danau, dll) antara lain:

- Kegiatan pembangunan transmisi, relay, dan distribusi listrik, telekomunikasi dan energi;
- Kegiatan pertambangan golongan A, golongan B dan golongan C.

**d. Dilarang**

Kegiatan yang dilarang pada kawasan perairan (sungai, danau, dll) adalah semua pemanfaatan ruang baik untuk budidaya pertanian maupun budidaya non pertanian termasuk mendirikan bangunan kecuali yang dikategorikan diizinkan terbatas dan bersyarat tersebut di atas.

**3.1.4 Ketentuan Pemanfaatan Ruang Untuk Kawasan Sempadan**

Ketentuan pemanfaatan ruang untuk guna lahan kawasan sempadan adalah sebagai berikut:

**a. Diizinkan**

Beberapa kegiatan yang diizinkan pada kawasan sempadan antara lain:

- Kegiatan pengembangan/pembangunan sumber resapan air, cagar alam dan suaka margasatwa;
- Kegiatan penataan dan pengembangan sempadan sungai, sekitar danau dan mata air;
- Kegiatan pemanfaatan ruang lainnya yang dapat meningkatkan fungsi sempadan

**b. Diizinkan Terbatas**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara terbatas pada kawasan sempadan antara lain:

- Kegiatan pengembangan hutan lindung;
- Kegiatan jasa usaha pelayanan rekreasi dan hiburan serta jasa pariwisata;
- Kegiatan pendirian bangunan yang merupakan bagian dari suatu jaringan atau transmisi bagi kepentingan umum yang keberadaannya telah mendapat persetujuan dari instansi terkait, misal: pos penjagaan, papan petunjuk/penerangan, patok triangulasi, tugu.

**c. Diizinkan bersyarat**

Kegiatan yang diizinkan secara bersyarat pada kawasan sempadan antara lain kegiatan pertambangan golongan A, golongan B dan golongan C

**d. Dilarang**

Kegiatan yang dilarang pada kawasan sempadan adalah semua pemanfaatan ruang baik untuk budidaya pertanian maupun budidaya non pertanian termasuk mendirikan bangunan kecuali yang dikategorikan diizinkan terbatas dan bersyarat tersebut di atas.

**3.1.5 Ketentuan Pemanfaatan Ruang Untuk Kawasan RTH**

Ketentuan pemanfaatan ruang untuk guna lahan kawasan RTH adalah sebagai berikut:

**a. Diizinkan**

Beberapa kegiatan yang diizinkan pada kawasan ruang terbuka hijau (RTH) antara lain:

- Kegiatan pengembangan/pembangunan sumber resapan air, cagar alam dan suaka margasatwa;
- Kegiatan pembangunan dan penataan sempadan sungai, danau dan mata air;
- Kegiatan pemanfaatan ruang lainnya yang dapat meningkatkan fungsi RTH.

**b. Diizinkan Terbatas**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara terbatas pada kawasan ruang terbuka hijau (RTH) antara lain:

- Kegiatan pengembangan hutan lindung;
- Kegiatan jasa usaha pelayanan rekreasi dan hiburan;
- Kegiatan jasa pariwisata;
- Kegiatan pendirian bangunan yang merupakan bagian dari suatu jaringan atau transmisi bagi kepentingan umum yang keberadaannya telah mendapat persetujuan dari instansi terkait, misal: pos penjagaan, papan petunjuk/penerangan, patok triangulasi, tugu.

**c. Diizinkan bersyarat**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara bersyarat pada kawasan ruang terbuka hijau (RTH) antara lain:

- Kegiatan Pembangunan transmisi, relay, dan distribusi listrik, telekomunikasi dan energi;
- Kegiatan pertambangan golongan A, golongan B dan golongan C.



#### **d. Dilarang**

Kegiatan yang dilarang pada kawasan ruang terbuka hijau (RTH) adalah semua pemanfaatan ruang baik untuk budidaya pertanian maupun budidaya non pertanian termasuk mendirikan bangunan kecuali yang dikategorikan diizinkan terbatas dan bersyarat tersebut di atas.

### **3.2 Ketentuan Pemanfaatan Ruang Untuk Kawasan Budidaya**

#### **3.2.1 Ketentuan Pemanfaatan Ruang Untuk Kawasan Budidaya Berfungsi Lindung**

##### **3.2.1.1 Ketentuan Pemanfaatan Ruang Untuk Kawasan Hutan Produksi**

Ketentuan pemanfaatan ruang untuk guna lahan kawasan hutan produksi adalah mempertahankan fungsi hutan dalam memanfaatkan kawasan hutan untuk kepentingan ekonomi.

##### **a. Diizinkan**

Beberapa kegiatan yang diizinkan pada kawasan hutan produksi antara lain:

- Kegiatan pengembangan/pembangunan sumber resapan air, cagar alam dan suaka margasatwa;
- Kegiatan pembangunan/penataan sempadan sungai, danau dan mata air;
- Kegiatan pengembangan hutan produksi tetap, hutan produksi terbatas dan hutan rakyat;
- Kegiatan budidaya tanaman tahunan/perkebunan dan kebun campuran/ladang;
- Kegiatan pemanfaatan ruang lainnya yang dapat meningkatkan fungsi hutan produksi.

##### **b. Diizinkan Terbatas**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara terbatas pada kawasan hutan produksi antara lain:

- Kegiatan pengembangan hutan lindung,
- Kegiatan budidaya pertanian seperti budidaya sawah Irigasi teknis, sawah Irigasi desa, sawah tadah hujan dan perikanan.

##### **c. Diizinkan Bersyarat**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara bersyarat pada kawasan hutan produksi antara lain:

- Kegiatan budidaya peternakan;
- Kegiatan transmisi, relay, dan distribusi listrik, telekomunikasi dan energi;
- Kegiatan pertambangan golongan A, golongan B dan golongan C.

##### **d. Dilarang**

Kegiatan yang dilarang pada kawasan hutan produksi adalah semua pemanfaatan ruang baik untuk budidaya pertanian maupun budidaya non pertanian kecuali yang dikategorikan diizinkan terbatas dan bersyarat tersebut di atas.

##### **3.2.1.2 Ketentuan Pemanfaatan Ruang Untuk Kawasan Tanaman Tahunan/Perkebunan**

Ketentuan pemanfaatan ruang yang diperlakukan untuk

kawasan tanaman tahunan/perkebunan sebagai berikut ini:

- Meningkatkan produktivitas kawasan perkebunan dalam rangka mendukung agrobisnis dan agroindustri.
- Pengembangan kawasan perkebunan, sebagai sumber bahan baku industri pengolahan yang akan dikembangkan, meliputi kelapa sawit, teh, kopi, karet, kelapa dan masing-masing turunannya.
- Meningkatkan fungsi hidro-orologis kawasan perkebunan.
- Dalam rangka meningkatkan kualitas dan kuantitas optimal, maka arahan pengembangan setiap komoditas perkebunan harus memperhatikan terhadap daya dukung lingkungan.
- Ketentuan pokok tentang kegiatan perencanaan perkebunan; penggunaan tanah untuk usaha perkebunan; serta pemberdayaan dan pengelolaan usaha perkebunan mengacu kepada Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan;

Berikut ketentuan pemanfaatan ruang untuk guna lahan kawasan tanaman tahunan/perkebunan

#### **a. Diizinkan**

Beberapa kegiatan yang diizinkan pada kawasan tanaman tahunan/perkebunan antara lain:

- Kegiatan pengembangan/pembangunan sumber resapan air, cagar alam, suaka margasatwa;
- Kegiatan pembangunan dan penataan sempadan sungai, danau dan mata air;
- Kegiatan pengembangan hutan produksi tetap, hutan produksi terbatas dan hutan rakyat;
- Kegiatan budidaya tanaman tahunan/perkebunan dan kebun campuran/ladang
- Kegiatan pemanfaatan ruang lainnya yang dapat meningkatkan fungsi hutan produksi.

#### **b. Diizinkan Terbatas**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara terbatas pada kawasan tanaman tahunan/perkebunan antara lain:

- Kegiatan pengembangan hutan lindung;
- Kegiatan budidaya pertanian seperti budidaya sawah Irigasi teknis, sawah Irigasi desa, sawah tadah hujan dan perikanan;
- Kegiatan pengembangan/pembangunan hutan kota.

#### **c. Diizinkan Bersyarat**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara terbatas pada kawasan tanaman tahunan/perkebunan antara lain:

- Kegiatan budidaya peternakan,
- Kegiatan budidaya transmisi, relay, dan distribusi listrik, telekomunikasi dan energi,
- Kegiatan pertambangan golongan A, golongan B dan golongan C.

#### **d. Dilarang**

Kegiatan yang dilarang pada kawasan tanaman tahunan/perkebunan adalah semua pemanfaatan ruang baik untuk budidaya pertanian maupun budidaya non pertanian kecuali yang dikategorikan diizinkan terbatas dan bersyarat tersebut di atas.

### **3.2.1.3 Ketentuan Pemanfaatan Ruang Untuk Kawasan Hutan Rakyat**

Ketentuan pemanfaatan ruang untuk guna lahan kawasan hutan rakyat adalah mempertahankan fungsi hutan dalam memanfaatkan kawasan hutan untuk kepentingan ekonomi rakyat. Berikut ketentuan pada kawasan hutan rakyat:

#### **a. Diizinkan**

Beberapa kegiatan yang diizinkan pada kawasan hutan rakyat antara lain:

- Kegiatan pengembangan/pembangunan sumber resapan air;
- Kegiatan pembangunan dan penataan sempadan sungai, sekitar danau dan mata air;
- Kegiatan pengembangan hutan produksi tetap, hutan produksi terbatas;
- Kegiatan budidaya tanaman tahunan/perkebunan, kebun campuran/ladang;
- Kegiatan pemanfaatan ruang lainnya yang dapat meningkatkan fungsi hutan rakyat.

#### **b. Diizinkan Terbatas**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara terbatas pada kawasan hutan rakyat antara lain :

- Kegiatan pengembangan hutan lindung;
- Kegiatan pengembangan cagar alam dan suaka margasatwa;
- Kegiatan pengembangan budidaya pertanian antara lain budidaya sawah Irigasi teknis, sawah Irigasi desa, sawah tadah hujan dan perikanan

#### **c. Diizinkan Bersyarat**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara bersyarat pada kawasan hutan rakyat antara lain:

- Kegiatan budidaya peternakan;
- Kegiatan pembangunan transmisi, relay, dan distribusi listrik, telekomunikasi dan energi;
- Kegiatan pertambangan golongan A, golongan B, golongan C.

#### **d. Dilarang**

Kegiatan yang dilarang pada kawasan hutan rakyat adalah semua pemanfaatan ruang baik untuk budidaya pertanian maupun budidaya non pertanian kecuali yang dikategorikan diizinkan terbatas dan bersyarat tersebut di atas.

## **3.2.2 Ketentuan Pemanfaatan Ruang Untuk Kawasan Budidaya Pertanian**

### **3.2.2.1 Ketentuan Pemanfaatan Ruang Untuk Kawasan Pertanian Lahan Basah**

Ketentuan pemanfaatan ruang untuk guna lahan kawasan pertanian lahan basah adalah meningkatkan fungsi lahan basah dengan cara:

- Pembatasan perkembangan permukiman agar fungsi utama kawasan pertanian produktif tidak berubah fungsi.

- Garis sempadan irigasi 1 m dari kaki luar tanggul dan yang melewati permukiman ditetapkan berdasarkan pertimbangan teknik dan sosial ekonomi.

Berikut ketentuan pada kawasan budidaya pertanian lahan basah:

#### **a. Diizinkan**

Beberapa kegiatan yang diizinkan pada kawasan pertanian lahan basah antara lain:

- Kegiatan pengembangan/pembangunan sumber resapan air;
- Kegiatan pembangunan dan penataan sempadan sungai, danau dan mata air;
- Kegiatan pengembangan budidaya pertanian seperti budidaya sawah Irigasi teknis, sawah Irigasi desa, sawah tadah hujan, dan perikanan;
- Kegiatan pendirian bangunan penunjang usaha pertanian lahan basah/sawah irigasi teknis.

#### **b. Diizinkan Terbatas**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara terbatas pada kawasan lahan basah antara lain:

- Kegiatan Pengembangan cagar alam dan suaka margasatwa;
- Kegiatan Pengembangan hutan produksi tetap, hutan produksi terbatas dan hutan rakyat;
- Kegiatan Pengembangan budidaya tanaman tahunan/perkebunan dan kebun campuran/ladang;
- Kegiatan Pengembangan jasa usaha pelayanan rekreasi dan hiburan.

#### **c. Diizinkan bersyarat**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara bersyarat pada kawasan lahan basah antara lain:

- Kegiatan pengembangan budidaya peternakan;
- Kegiatan pembangunan transmisi, relay, dan distribusi listrik, telekomunikasi dan energi;
- Kegiatan pertambangan golongan A, golongan B, golongan C.

#### **d. Dilarang**

Kegiatan yang dilarang pada kawasan lahan basah adalah semua pemanfaatan ruang baik untuk budidaya pertanian maupun budidaya non pertanian kecuali yang dikategorikan diizinkan terbatas dan bersyarat tersebut di atas.

### **3.2.2.2 Ketentuan Pemanfaatan Ruang Untuk Kawasan Pertanian Lahan Kering**

Ketentuan pemanfaatan ruang untuk guna lahan kawasan pertanian lahan kering adalah mengembangkan fungsi lahan kering dengan cara:

- Pembatasan perkembangan permukiman agar fungsi utama tidak berubah menjadi permukiman perkotaan dengan tujuan agar lahan pertanian produktif tetap dapat dipertahankan.
- Upaya pengalihan fungsi lahan dari kawasan pertanian lahan kering tidak produktif (tingkat kesuburan rendah) menjadi peruntukan lain harus dilakukan secara selektif tanpa mengurangi kesejahteraan masyarakat;

Berikut ketentuan pada kawasan budidaya pertanian lahan kering:

#### **a. Diizinkan**

Beberapa kegiatan yang diizinkan pada kawasan pertanian lahan kering antara lain:

- Kegiatan pengembangan/pembangunan sumber resapan air
- Kegiatan pembangunan/penataan sempadan sungai, danau dan mata air;
- Kegiatan pengembangan budidaya tanaman tahunan/perkebunan, kebun campuran/ladang dan perikanan.

#### **b. Diizinkan Terbatas**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara terbatas pada kawasan pertanian lahan kering antara lain:

- Kegiatan pengembangan cagar alam, suaka margasatwa, hutan produksi tetap, hutan produksi terbatas dan hutan rakyat;
- Kegiatan pengembangan budidaya pertanian seperti budidaya sawah Irigasi teknis, sawah Irigasi desa dan sawah tadah hujan;
- Kegiatan Jasa pemakaman,
- Kegiatan pembangunan kantor pemerintah (kabupaten, kecamatan, kelurahan), dan kantor publik lainnya;
- Kegiatan pembangunan TPS;
- Kegiatan pembangunan fasilitas pendukung Hankam ( mess, diklat, perkantoran, polsek, koramil, polda),
- Kegiatan pengembangan/pembangunan ruang terbuka hijau seperti taman pemakaman, rekreasi taman (taman pasif), taman kota, hutan kota dan RTH lainnya (roof garden, blumbak, dll).

#### **c. Diizinkan bersyarat**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara bersyarat pada kawasan pertanian lahan kering antara lain:

- Kegiatan pengembangan budidaya peternakan;
- Kegiatan pembangunan transmisi, relay, dan distribusi listrik, telekomunikasi dan energi;
- Kegiatan pembangunan fasilitas lingkungan seperti IPAL / IPLT, TPA dan Fasilitas pengelolaan lingkungan lainnya;
- Kegiatan pembangunan ruang terbuka hijau seperti lapangan golf dan driving range;
- Kegiatan pertambangan golongan A, golongan B, golongan C.

#### **d. Dilarang**

Kegiatan yang dilarang pada kawasan pertanian lahan kering adalah semua pemanfaatan ruang baik untuk budidaya pertanian maupun budidaya non pertanian kecuali yang dikategorikan diizinkan terbatas dan bersyarat tersebut di atas.

### **3.2.2.3 Ketentuan Pemanfaatan Ruang Untuk Kawasan Peternakan**

Ketentuan pemanfaatan ruang untuk guna lahan kawasan peternakan adalah mengembangkan fungsi lahan peternakan. Berikut ketentuan pada kawasan peternakan:

#### **a. Diizinkan**

Beberapa kegiatan yang diizinkan pada kawasan peternakan antara lain:

- Kegiatan pengembangan/pembangunan sumber resapan air;
- Kegiatan pembangunan/penataan sempadan sungai, danau dan mata air;

- Kegiatan pengembangan budidaya tanaman tahunan/perkebunan dan kebun campuran/ladang;
- Kegiatan pengembangan budidaya pertanian antara lain peternakan dan perikanan.

**b. Diizinkan Terbatas**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara terbatas pada kawasan peternakan antara lain:

- Kegiatan pengembangan cagar alam dan suaka margasatwa,
- Kegiatan pengembangan hutan produksi tetap, hutan produksi terbatas dan hutan rakyat;
- Kegiatan pengembangan budidaya pertanian seperti budidaya sawah Irigasi teknis dan sawah Irigasi desa,
- Kegiatan pembangunan kantor pemerintahan (kabupaten, kecamatan, kelurahan) dan kantor publik lainnya;
- Kegiatan pembangunan TPS.

**c. Diizinkan bersyarat**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara bersyarat pada kawasan peternakan antara lain:

- Kegiatan pembangunan transmisi, relay, dan distribusi listrik, telekomunikasi dan energi;
- Kegiatan pembangunan fasilitas pengelolaan lingkungan seperti IPAL / IPLT, TPA dan fasilitas pengelolaan lingkungan lainnya;
- Kegiatan pertambangan golongan A, golongan B, golongan C.

**d. Dilarang**

Kegiatan yang dilarang pada kawasan peternakan adalah semua pemanfaatan ruang baik untuk budidaya pertanian maupun budidaya non pertanian kecuali yang dikategorikan diizinkan terbatas dan bersyarat tersebut di atas.

**3.2.2.4 Ketentuan Pemanfaatan Ruang Untuk Kawasan Perikanan**

Ketentuan pemanfaatan ruang untuk guna lahan kawasan perikanan adalah mengembangkan fungsi lahan perikanan. Berikut ketentuan pada kawasan perikanan:

**a. Diizinkan**

Beberapa kegiatan yang diizinkan pada kawasan perikanan antara lain:

- Kegiatan pengembangan/pembangunan sumber resapan air;
- Kegiatan pembangunan/penataan sempadan sungai, danau dan mata air;
- Kegiatan pengembangan budidaya Tanaman tahunan/perkebunan, kebun campuran/ladang;
- Kegiatan pengembangan budidaya pertanian seperti budidaya peternakan dan perikanan.

**b. Diizinkan Terbatas**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara terbatas pada kawasan perikanan antara lain:

- Kegiatan pengembangan cagar alam, suaka margasatwa,
- Kegiatan pengembangan hutan produksi tetap, hutan produksi terbatas, hutan rakyat,
- Kegiatan pengembangan budidaya pertanian seperti budidaya sawah Irigasi teknis, sawah Irigasi desa dan sawah tadah hujan;

- Kegiatan pembangunan kantor pemerintahan (kabupaten, kecamatan dan kelurahan/desa) dan kantor publik lainnya,
- Kegiatan pembangunan TPS.

**c. Diizinkan bersyarat**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara bersyarat pada kawasan perikanan antara lain:

- Kegiatan pembanguann transmisi, relay, dan distribusi listrik, telekomunikasi dan energi,
- Kegiatan pembangunan fasilitas pengelolaan lingkungan seperti IPAL / IPLT, TPA dan fasilitas pengelolaan lingkungan lainnya,
- Kegiatan pertambangan, golongan A, golongan B, golongan C

**d. Dilarang**

Kegiatan yang dilarang pada kawasan perikanan adalah semua pemanfaatan ruang baik untuk budidaya pertanian maupun budidaya non pertanian kecuali yang dikategorikan diizinkan terbatas dan bersyarat tersebut di atas.

**3.2.3 Ketentuan Pemanfaatan Ruang Untuk Kawasan Budidaya Non Pertanian**

**3.2.3.1 Ketentuan Pemanfaatan Ruang Untuk Kawasan Pariwisata Terpadu**

Ketentuan pemanfaatan ruang untuk guna lahan kawasan pariwisata terpadu adalah mengembangkan fungsi lahan pariwisata secara terpadu sebagai fungsi ekonomi. Berikut ketentuan pada kawasan pariwisata terpadu:

**a. Diizinkan**

Beberapa kegiatan yang diizinkan pada kawasan pariwisata terpadu antara lain:

- Kegiatan pengembangan/pembangunan sumber resapan air;
- Kegiatan pembangunan/penataan sempadan sungai;
- Kegiatan jasa usaha pelayanan rekreasi dan hiburan;
- Kegiatan pengembangan/pembangunan ruang terbuka hijau seperti taman kota, dan RTH lainnya (roof garden, blumbak, dll)

**b. Diizinkan Terbatas**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara terbatas pada kawasan pariwisata terpadu antara lain:

- Kegiatan pengembangan hutan lindung;
- Kegiatan pengembangan cagar alam, suaka margasatwa;
- Kegiatan pembangunan dan penataan danau dan mata air,
- Kegiatan pengembangan hutan produksi tetap, hutan produksi terbatas, hutan rakyat;
- Kegiatan pengembangan budidaya pertanian seperti budidaya sawah Irigasi teknis, sawah Irigasi desa, sawah tadah hujan dan perikanan;
- Kegiatan pembangunan permukiman perkotaan;
- Kegiatan jasa seperti jasa keuangan/perbankan, jasa pelayanan pendidikan, jasa pelayanan kesehatan, jasa pelayanan sosial, jasa usaha makanan dan minuman, jasa perawatan/perbaikan/reparasi, jasa pengiriman pesanan/ekspedisi, jasa profesional, jasa pemakaman, jasa penginapan, jasa pariwisata, jasa penjualan/

persewaan kendaraan pribadi/niaga, jasa penjualan/persewaan peralatan dan perlengkapan kendaraan,

- Kegiatan perdagangan seperti warung, toko, pertokoan, pasar tradisional, pasar lingkungan, penyaluran grosir, supermarket, mall, plaza, shopping center, jenis perdagangan lainnya;
- Kegiatan pembangunan kantor pemerintahan (kabupaten, kecamatan dan kelurahan) dan kantor publik lainnya;
- Kegiatan pengembangan ruang terbuka hijau seperti rekreasi taman (taman pasif) dan hutan kota.

#### c. Diizinkan bersyarat

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara bersyarat pada kawasan pariwisata terpadu antara lain:

- Kegiatan pengembangan budidaya tanaman tahunan/perkebunan dan kebun campuran/ladang;
- Kegiatan pengembangan budidaya peternakan;
- Kegiatan pembangunan transmisi, relay, dan distribusi listrik, telekomunikasi dan energi;
- Kegiatan pengembangan jasa penjualan bahan bakar (SPBU, SPBE/G);
- Kegiatan pembangunan fasilitas pengelolaan lingkungan seperti IPAL / IPLT, TPS, dan fasilitas pengelolaan lingkungan lainnya;
- Kegiatan pembangunan ruang terbuka hijau seperti lapangan golf, driving range;
- Kegiatan pertambangan golongan A, golongan B, golongan C.

#### d. Dilarang

Kegiatan yang dilarang pada kawasan pariwisata terpadu adalah semua pemanfaatan ruang baik untuk budidaya pertanian maupun budidaya non pertanian kecuali yang dikategorikan diizinkan terbatas dan bersyarat tersebut di atas.

### 3.2.3.2 Ketentuan Pemanfaatan Ruang Untuk Kawasan Peruntukan Industri

Ketentuan pemanfaatan ruang untuk guna lahan kawasan peruntukan industri adalah mengembangkan fungsi lahan industri sebagai fungsi ekonomi.

Arahan pemanfaatan ruang untuk peruntukan industri dilaksanakan melalui:

- Peningkatan nilai tambah pemanfaatan ruang dalam memenuhi kebutuhan ruang bagi pengembangan kegiatan industri, dengan tetap mempertahankan kelestarian fungsi lingkungan hidup.
- Penataan zona-zona industri yang terbatas hanya mengisi ruang kosong di antara industri yang telah ada (infilling), agar tercapai keserasian dan optimalisasi pemanfaatan ruang/lahan
- Mendorong zona-zona industri menjadi kawasan industri dengan pengelolaan lingkungan secara terpadu.
- Mengarahkan kegiatan industri yang non polutif dan tidak menggunakan air dalam jumlah besar ke Kawasan Industri Margaasih;
- Pengembangan jenis-jenis industri yang ada di zona-zona industri adalah industri non polutif.
- Pengelolaan limbah lainnya dilakukan sesuai baku mutu lingkungan.

Berdasarkan Perda No. 3 tahun 2008 peruntukan industri terdiri dari peruntukan industri polutif dan non polutif, **Industri polutif** adalah industri yang menghasilkan limbah cair dan atau membutuhkan air dalam jumlah banyak. **Industri non polutif/ramah lingkungan** adalah industri yang tidak menghasilkan limbah cair dan atau tidak membutuhkan air dalam jumlah



banyak.

Zona industri yang telah berkembang antara lain di Kecamatan Rancaekek, Cicalengka, Cikancung, Margaasih, Katapang, Dayeuhkolot, Pameungpeuk, Baleendah, Bojongsoang, Solokanjeruk, Banjaran, Cileunyi, Majalaya, Arjasari dan Margahayu umumnya merupakan industri polutif yang didominasi oleh industri tekstil dan produk tekstil.

Zona-zona industri ini diarahkan untuk menjadi kawasan industri dengan pengelolaan lingkungan terpadu (IPAL dan fasilitas pengelolaan lingkungan lainnya) dan pembatasan pengambilan air tanah dalam.

Di dalam program pengembangan kawasan strategis, Kawasan Kota baru Tegalluar dikembangkan sebagai kawasan industri.

Berikut ketentuan pada kawasan peruntukan industri:

#### **a. Diizinkan**

Beberapa kegiatan yang diizinkan pada kawasan peruntukan industri antara lain:

- Kegiatan pengembangan/pembangunan sumber resapan air;
- Kegiatan penataan dan pembangunan sempadan sungai;
- Kegiatan Industri antara lain : industri makanan dan minuman, industri riset dan pengembangan, industri elektronik, industri bahan kimia tekstil, jenis industri lainnya ( kertas, sepatu, tas, dll).
- Kegiatan pengembangan ruang terbuka hijau berupa roof garden, blumbak, dll.

#### **b. Diizinkan Terbatas**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara bersyarat pada kawasan peruntukan industri antara lain:

- Kegiatan pengembangan danau dan mata air;
- Kegiatan pembangunan permukiman perkotaan;
- Kegiatan pengembangan jasa antara lain : jasa keuangan /perbankan, jasa pelayanan pendidikan, jasa pelayanan kesehatan, jasa pelayanan sosial, jasa usaha pelayanan rekreasi dan hiburan, jasa usaha makanan dan minuman, jasa perawatan/perbaikan/reparasi, jasa pengiriman pesanan/ekspedisi, jasa profesional, jasa pemakaman, jasa penginapan, jasa pariwisata, jasa penjualan/ persewaan kendaraan pribadi/niaga, jasa penjualan/persewaan peralatan dan perlengkapan kendaraan, jasa penjualan bahan bakar (spbu, spbe/g), jasa umum lainnya, warung, toko, pertokoan, pasar tradisional, pasar lingkungan, penyaluran grosir, supermarket, mall, plaza, shopping center, jenis perdagangan lainnya;
- Kegiatan pembangunan kantor pemerintahan (kabupaten, kecamatan, desa/kelurahan, dan kantor publik lainnya);
- Sarana pendukung industri lainnya;
- Ruang terbuka hijau seperti rekreasi taman (taman pasif), hutan kota, taman kota.

#### **c. Diizinkan bersyarat**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara terbatas pada kawasan peruntukan industri antara lain:

- Kegiatan pembangunan transmisi, relay, distribusi listrik, telekomunikasi dan energi;
- Pembangunan fasilitas lingkungan seperti IPAL / IPLT, TPS dan fasilitas pengelolaan lingkungan lainnya;
- Pembangunan industri tekstil dan produk tekstil (TPT) dan industri elektroplating;
- Kegiatan pertambangan golongan A, golongan B dan golongan C.

Pada sebagian Kecamatan Majalaya dan Solokan Jeruk diizinkan untuk membangun industri polutif dengan persyaratan yang ketat yaitu:

- Pembatasan pengambilan air tanah dalam;
- Diharuskan untuk melakukan daur ulang air (water recycle) dan atau penggunaan kembali air (water reuse);
- Mengolah air limbah sesuai dengan baku mutu yang dipersyaratkan;
- Mengelola seluruh limbah yang ditimbulkan (emisi udara dan limbah B3);
- Mengintegrasikan pengelolaan limbah cair dengan rencana IPAL terpadu.

**d. Dilarang**

Kegiatan yang dilarang pada kawasan peruntukan industri adalah semua pemanfaatan ruang baik untuk budidaya pertanian maupun budidaya non pertanian kecuali yang dikategorikan diizinkan terbatas dan bersyarat tersebut di atas.

**3.2.3.3 Ketentuan Pemanfaatan Ruang Untuk Kawasan Perdagangan/Jasa**

Ketentuan pemanfaatan ruang untuk guna lahan kawasan perdagangan/jasa adalah mengembangkan fungsi lahan perdagangan/jasa sebagai fungsi ekonomi. Berikut ketentuan pada kawasan perdagangan/jasa:

**a. Diizinkan**

Beberapa kegiatan yang diizinkan pada kawasan perdagangan/jasa antara lain:

- Kegiatan pengembangan/pembangunan sumber resapan air;
- Kegiatan pembangunan/penataan sempadan sungai;
- Kegiatan jasa seperti : jasa keuangan /perbankan, jasa pelayanan pendidikan, jasa pelayanan kesehatan, jasa pelayanan sosial, jasa usaha pelayanan rekreasi dan hiburan, jasa usaha makanan dan minuman, jasa perawatan/perbaikan/reparasi, jasa pengiriman pesanan/ekspedisi, jasa profesional, jasa pemakaman, jasa penginapan, jasa pariwisata, transmisi, relay, dan distribusi listrik, telekomunikasi dan energi, jasa penjualan/ persewaan kendaraan pribadi/niaga, jasa penjualan/persewaan peralatan dan perlengkapan kendaraan, jasa penjualan bahan bakar (SPBU, SPBE/G), jasa umum lainnya,
- Kegiatan perdagangan seperti warung toko, pertokoan pasar tradisional, pasar lingkungan, penyaluran grosir, supermarket, mall, plaza, shopping center, jenis perdagangan lainnya;
- Kegiatan pembangunan TPS;
- Kegiatan pengembangan dan pembangunan ruang terbuka hijau seperti Taman Kota, RTH lainnya (roof garden, blumbak, dll).

**b. Diizinkan Terbatas**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara terbatas pada kawasan perdagangan/jasa antara lain:

- Kegiatan pembangunan/penataan sekitar danau dan mata air;
- Kegiatan pembangunan kantor pemerintahan (kabupaten, kecamatan , desa/kelurahan) dan kantor publik lainnya;
- Kegiatan pembangunan sarana pendukung industri lainnya;
- Kegiatan pembangunan fasilitas pendukung Hankam ( mess, diklat, perkantoran, polsek, koramil, polda);
- Kegiatan pengembangan an pembangunan ruang terbuka hijau seperti rekreasi taman (taman pasif) dan hutan kota.

**c. Diizinkan bersyarat**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara bersyarat pada kawasan perdagangan/jasa antara lain:

- Kegiatan pembangunan fasilitas lingkungan seperti IPAL / IPLT, TPA dan Fasilitas pengelolaan lingkungan lainnya;
- Kegiatan pertambangan golongan A, golongan B, golongan C.

**d. Dilarang**

Kegiatan yang dilarang pada kawasan perdagangan dan jasa adalah semua pemanfaatan ruang baik untuk budidaya pertanian maupun budidaya non pertanian kecuali yang dikategorikan diizinkan terbatas dan bersyarat tersebut di atas.

**3.2.3.4 Ketentuan Pemanfaatan Ruang Untuk Kawasan Permukiman**

Ketentuan pemanfaatan ruang untuk guna lahan kawasan permukiman adalah mengembangkan fungsi lahan tempat tinggal dan penduduknya dengan kategori sebagai berikut:

- Permukiman perdesaan dikembangkan di wilayah-wilayah dengan basis ekonomi masyarakat berupa budidaya pertanian (merupakan komponen permukiman perdesaan)
- Pembatasan permukiman perdesaan tidak berubah menjadi permukiman perkotaan dengan tujuan agar lahan pertanian produktif tetap dapat dipertahankan serta konservasi tanah dan air dapat terjaga dengan baik.
- Pengembangan permukiman perdesaan adalah kepada kualitas hunian dan ketersediaan sarana dan prasarana lingkungan
- Permukiman perkotaan dikembangkan di pusat-pusat wilayah kecamatan
- Pengembangan permukiman perkotaan adalah kepada kualitas hunian dan ketersediaan sarana dan prasarana lingkungan

Berikut ketentuan pada kawasan permukiman:

**a. Diizinkan**

Beberapa kegiatan yang diizinkan pada kawasan permukiman antara lain:

- Kegiatan pembangunan/pengembangan sumber resapan air;
- Kegiatan pembangunan/penataan sempadan sungai;
- Kegiatan pembangunan permukiman perdesaan dan permukiman perkotaan;
- Pembangunan TPS;
- Pengembangan dan pembangunan ruang terbuka hijau seperti rekreasi taman (taman pasif), taman kota, RTH lainnya (roof garden, blumbak, dll).

**b. Diizinkan Terbatas**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara terbatas pada kawasan permukiman antara lain:

- Kegiatan pembangunan/penataan sekitar danau dan mata air;
- Kegiatan jasa seperti jasa keuangan /perbankan, jasa pelayanan pendidikan, jasa pelayanan kesehatan, jasa pelayanan sosial, jasa usaha pelayanan rekreasi dan hiburan, jasa usaha makanan dan minuman, jasa perawatan/perbaikan/reparasi, jasa pengiriman pesanan/ekspedisi, jasa profesional, jasa pemakaman, jasa penginapan, jasa pariwisata,

jasa penjualan/ persewaan kendaraan pribadi/niaga, jasa penjualan/persewaan peralatan dan perlengkapan kendaraan, jasa umum lainnya;

- Kegiatan perdangan seperti warung toko, pertokoan, pasar tradisional, pasar lingkungan, penyaluran grosir, supermarket, mall, plaza, shopping center, jenis perdagangan lainnya;
- Kegiatan pembangunan kantor pemerintahan (kabupaten, kecamatan, desa/kelurahan) dan kantor publik lainnya;
- Pembangunan fasilitas pendukung Hankam ( mess, diklat, perkantoran, polsek, koramil, polda);
- Kegiatan pengembangan/pembangunan hutan kota.

**c. Diizinkan bersyarat**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara bersyarat pada kawasan permukiman antara lain:

- Kegiatan pembangunan transmisi, relay, dan distribusi listrik, telekomunikasi dan energi;
- Kegiatan jasa penjualan bahan bakar (SPBU, SPBE/G);
- Kegiatan pembangunan fasilitas lingkungan seperti IPAL / IPLT dan TPA;
- Kegiatan pembangunan Industri non polutif dan berskala kecil;
- Kegiatan pertambangan golongan A, golongan B dan golongan C.

**d. Dilarang**

Kegiatan yang dilarang pada kawasan permukiman adalah semua pemanfaatan ruang baik untuk budidaya pertanian maupun budidaya non pertanian kecuali yang dikategorikan diizinkan terbatas dan bersyarat tersebut di atas.

**3.2.3.5 Ketentuan Pemanfaatan Ruang Untuk Kawasan Hankam**

Ketentuan pemanfaatan ruang untuk guna lahan kawasan hankam adalah mengembangkan fungsi lahan sebagai fungsi pertahanan dan keamanan. Berikut ketentuan pada kawasan hankam:

**a. Diizinkan**

Beberapa kegiatan yang diizinkan pada kawasan hankam antara lain:

- Kegiatan pengembangan/pembangunan kawasan resapan air;
- Kegiatan pembangunan/penataan sempadan sungai;
- Kegiatan pembangunan fasilitas Hankam (lapangan terbang, gudang mesiu, lapangan tembak), fasilitas pendukung hankam ( mess, diklat, perkantoran, polsek, koramil, polda).

**b. Diizinkan Terbatas**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara terbatas pada kawasan hankam antara lain:

- Kegiatan Pembangunan/penataan sekitar danau dan mata air;
- Kegiatan jasa seperti jasa pelayanan pendidikan dan jasa pelayanan kesehatan.

**c. Diizinkan Bersyarat**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara bersyarat pada kawasan hankam antara lain kegiatan pembangunan transmisi, relay, dan distribusi listrik, telekomunikasi dan energi.

**d. Dilarang**

Kegiatan yang dilarang pada kawasan hankam adalah semua pemanfaatan ruang baik untuk budidaya pertanian maupun budidaya non pertanian kecuali yang dikategorikan diizinkan terbatas dan bersyarat tersebut di atas.

**3.2.3.6 Ketentuan Pemanfaatan Ruang Untuk Kawasan Pemerintahan/  
Fasum**

Ketentuan pemanfaatan ruang untuk guna lahan kawasan pemerintahan/fasum adalah mengembangkan fungsi lahan sebagai fungsi pendukung budidaya. Berikut ketentuan pada kawasan pemerintahan/fasum:

**a. Diizinkan**

Beberapa kegiatan yang diizinkan pada kawasan pemerintahan/fasum antara lain:

- Kegiatan pengembangan/pembangunan sumber resapan air;
- Kegiatan pengembangan/penataan sempadan sungai;
- Kegiatan pembangunan kantor pemerintahan (kabupaten, kecamatan, kelurahan) dan kantor publik lainnya.
- Kegiatan pembangunan TPS
- Kegiatan pembangunan ruang terbuka hijau seperti tempat pemakaman, rekreasi taman (taman pasif), taman kota, hutan kota dan RTH lainnya (roof garden, blumbak, dll)

**b. Diizinkan Terbatas**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara terbatas pada kawasan pemerintahan/fasum antara lain:

- Kegiatan pembangunan/penataan sekitar danau dan mata air;
- Kegiatan pembangunan permukiman perkotaan;
- Kegiatan jasa seperti jasa keuangan/perbankan, jasa pelayanan pendidikan, jasa pelayanan kesehatan, jasa pelayanan sosial, jasa usaha pelayanan rekreasi dan hiburan, jasa usaha makanan dan minuman, jasa perawatan/perbaikan/reparasi, jasa pengiriman pesanan/ekspedisi, jasa profesional, jasa penginapan, jasa pariwisata, jasa penjualan/persewaan kendaraan pribadi/niaga, jasa penjualan/persewaan peralatan dan perlengkapan kendaraan, jasa umum lainnya;
- Kegiatan pembangunan fasilitas pendukung hankam (mess, diklat, perkantoran, polsek, koramil, polda).

**c. Diizinkan Bersyarat**

Beberapa kegiatan yang diizinkan secara bersyarat pada kawasan pemerintahan/fasum antara lain:

- Kegiatan pembangunan transmisi, relay, dan distribusi listrik, telekomunikasi dan energi;
- Kegiatan pembangunan fasilitas pengelolaan lingkungan seperti IPAL / IPLT, TPA dan fasilitas pengelolaan lingkungan lainnya;
- Kegiatan pengembangan pertambangan golongan A, golongan B, golongan C.

**d. Dilarang**

Kegiatan yang dilarang pada kawasan pemerintahan/fasum adalah semua pemanfaatan ruang baik untuk budidaya pertanian maupun budidaya non pertanian kecuali yang dikategorikan diizinkan terbatas dan bersyarat tersebut di atas.

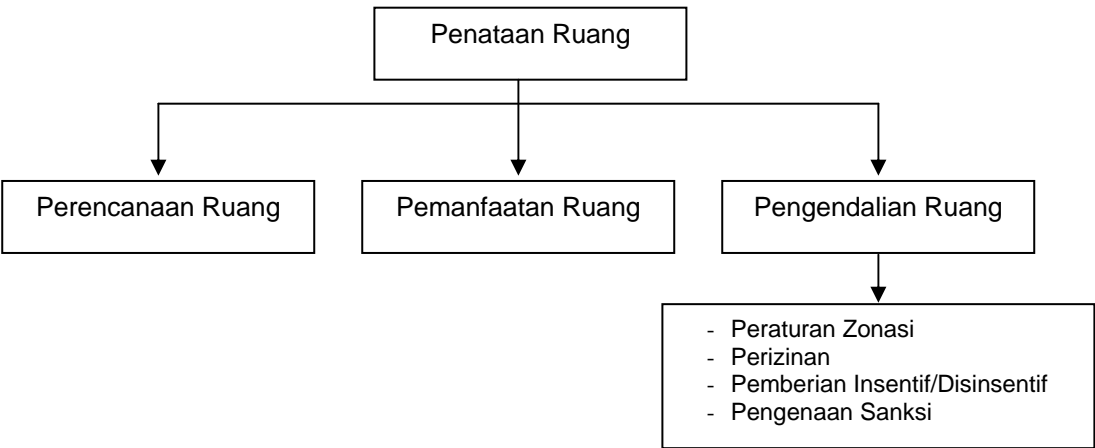
## IV. PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG

Pengendalian pemanfaatan ruang didasarkan pada prinsip-prinsip pendekatan pada ketentuan perundangan (*legalistic approach*) dengan menerapkan pendekatan yang lebih luwes di mana prinsip keberlanjutan merupakan acuan utama.

Pengendalian pemanfaatan ruang pada dasarnya mencakup ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan pengawasan dan penertiban agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menyatakan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, dan pengenaan sanksi (lihat Gambar 4.1).

Gambar 4.1 Diagram Pengendalian Pemanfaatan Ruang



### 4.1 Peraturan Zonasi

Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendalian yang disusun untuk setiap zona peruntukkan sesuai dengan rencana rinci tata ruang. Penetapan pengaturan zonasi sebagaimana dimaksud dalam pengendalian pemanfaatan ruang tersebut dalam skala yang belum sedetail RDTR, diwujudkan dalam Petunjuk Operasional ini (lihat Bab III).

### 4.2 Perizinan

Perijinan merupakan upaya mengatur kegiatan-kegiatan yang memiliki peluang melanggar ketentuan perencanaan dan pembangunan, serta menimbulkan gangguan bagi kepentingan umum.

Mekanisme perijinan merupakan mekanisme terdepan dalam pengendalian pemanfaatan ruang. Selain itu, kinerja perijinan pada suatu daerah mempunyai peran yang penting dalam menarik atau menghambat investasi. Penyelenggaraan mekanisme perijinan yang efektif akan mempermudah pengendalian pembangunan dan penertiban pelanggaran rencana tata ruang. Bila mekanisme perijinan tidak diselenggarakan dengan baik, maka akan menimbulkan penyimpangan pemanfaatan

ruang secara legal. Penyimpangan semacam ini akan sulit dikendalikan dan ditertibkan. Mekanisme perijinan juga dapat dimanfaatkan sebagai perangkat insentif untuk mendorong pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang, atau perangkat disinsentif untuk menghambat pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Ijin pemanfaatan ruang adalah ijin yang berkaitan dengan lokasi, kualitas ruang, dan tata bangunan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hukum adat dan kebiasaan yang berlaku.

Prinsip dasar penerapan mekanisme perijinan dalam pemanfaatan ruang adalah sebagai berikut:

- a. Setiap kegiatan dan pembangunan yang berpeluang menimbulkan gangguan bagi kepentingan umum, pada dasarnya dilarang kecuali dengan ijin dari Pemerintah Kota.
- b. Setiap kegiatan dan pembangunan harus memohon ijin dari pemerintah setempat yang akan memeriksa kesesuaiannya dengan rencana, serta standar administrasi legal.
- c. Setiap permohonan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang harus melalui pengkajian mendalam untuk menjamin bahwa manfaatnya jauh lebih besar dari kerugiannya bagi semua pihak terkait sebelum dapat diberikan ijin.

Pelaksanaan perijinan tersebut di atas didasarkan atas pertimbangan dan tujuan sebagai berikut:

- a. Melindungi kepentingan umum (public interest).
- b. Menghindari eksternalitas negatif.
- c. Menjamin pembangunan sesuai dengan rencana, serta standar dan kualitas minimum yang ditetapkan Pemerintah Kota.

Perijinan yang dikenakan pada kegiatan dan pembangunan terdiri dari 5 jenis, yaitu:

- a. Perijinan kegiatan/lisensi (SIUP, TDP, dll).
- b. Perijinan pemanfaatan ruang dan bangunan (Ijin Lokasi, Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah/IPPT, Ijin Penggunaan Bangunan/IPB).
- c. Perijinan konstruksi (Ijin Mendirikan Bangunan/IMB).
- d. Perijinan lingkungan (Amdal, yang terdiri dari Analisis Dampak Lingkungan, Rencana Pemantauan Lingkungan dan Rencana Pengelolaan Lingkungan; Ijin Gangguan/HO).
- e. Perijinan khusus (pengambilan air tanah, dll).

Setiap pemanfaatan ruang harus mendapat ijin sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perubahan pemanfaatan lahan harus melalui prosedur khusus yang berbeda dari prosedur reguler/normal. Dalam masa transisi tahapan rencana, ijin khusus dapat diberikan apabila dampak kegiatan yang dimohon negatif dan atau kecil.

Jenis perijinan yang harus dimiliki ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Lembaga/dinas yang menerbitkan perijinan harus sesuai dengan pemberian kerja dan kompetensinya, dan tidak boleh tumpang tindih. Ketentuan lembaga/ dinas pemberi ijin adalah sebagai berikut:

- a. Perijinan kegiatan menjadi kewenangan dinas sektoral yang sesuai dengan kegiatan yang dimohon.
- b. Perijinan pemanfaatan ruang dan bangunan menjadi kewenangan dinas yang menangani perencanaan, perancangan, penataan, dan lingkungan kota.

- c. Perijinan konstruksi menjadi kewenangan dinas yang menangani bangunan.
- d. Perijinan lingkungan menjadi kewenangan dinas/badan yang menangani lingkungan hidup.
- e. Perijinan kegiatan khusus menjadi kewenangan dinas sektoral yang sesuai dengan kegiatan yang dimohon.
- f. Kegiatan yang memerlukan kombinasi dari ijin di atas dikoordinasikan oleh walikota melalui TKPRD.
- g. Untuk efisiensi perijinan, pemerintah kota perlu mengefektifkan pelayanan perijinan terpadu satu atap.

#### **4.3 Pemberian Insentif dan Disinsentif**

Pemberian insentif dan disinsentif bertujuan untuk mendorong/merangsang pembangunan yang sejalan dengan rencana tata ruang, menghambat/membatasi pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, dan memberi peluang kepada masyarakat dan pengembang untuk berpartisipasi dalam pembangunan.

Insentif merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan tata ruang, berupa:

- a. keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham;
- b. pembangunan serta pengadaan infrastruktur;
- c. kemudahan prosedur perizinan;
- d. pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta, dan/atau pemerintah daerah.

Disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, mambatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang berupa:

- a. pengenaan pajak yang tinggi disesuaikan dengan biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang; dan/atau
- b. pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti.

Pemberian insentif dan disinsentif diatur di dalam peraturan terpisah.

#### **4.4 Pengenaan Sanksi**

Pengenaan sanksi merupakan tindakan penertiban yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi. Sanksi yang dapat diterapkan adalah:

- a. Sanksi administratif berupa peringatan dan atau teguran, penghentian sementara pelayanan administrasi, penghentian sementara kegiatan pembangunan atau pemanfaatan ruang, pencabutan izin yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang, pemulihan fungsi atau rehabilitasi fungsi ruang, pembongkaran bangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, pelengkapan/pemutihan perijinan, dan pengenaan denda.
- b. Sanksi pidana dengan mengacu pada ketentuan sanksi UU Nomor 26 tahun 2007 tentang penataan runag.



4.5 Mekanisme Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pengendalian pemanfaatan ruang untuk operasionalisasi RTRW di Kabupaten Bandung dijelaskan pada bagian berikut ini.

1. Pengawasan

*Pengertian*

Pengawasan merupakan upaya-upaya untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang. Obyek pengawasannya adalah perubahan pemanfaatan ruang (kegiatan pembangunan fisik) yang terjadi.

*Pelaporan*

Upaya memberikan informasi secara obyektif mengenai pemanfaatan ruang baik yang sesuai maupun tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Obyek pelaporan adalah perubahan pemanfaatan ruang dalam persil/kawasan. Perubahan pemanfaatan ruang tingkat persil meliputi perubahan fungsi kegiatan dan perubahan teknis bangunan yang ada di dalam persil. Akumulasi perubahan persil merupakan perubahan blok peruntukan, sedangkan perubahan peruntukan merupakan perubahan kawasan dan seterusnya menjadi perubahan wilayah yang lebih luas. Hasil dari proses pelaporan ini berupa tipologi penyimpangan pemanfaatan ruang, yaitu:

- ❖ Besaran penyimpangan (luasan, panjang, lebar).
- ❖ Bentuk dan jenis penyimpangan (fungsi, intensitas, atau teknis).
- ❖ Arah penyimpangan atau pergeseran pemanfaatan ruang.

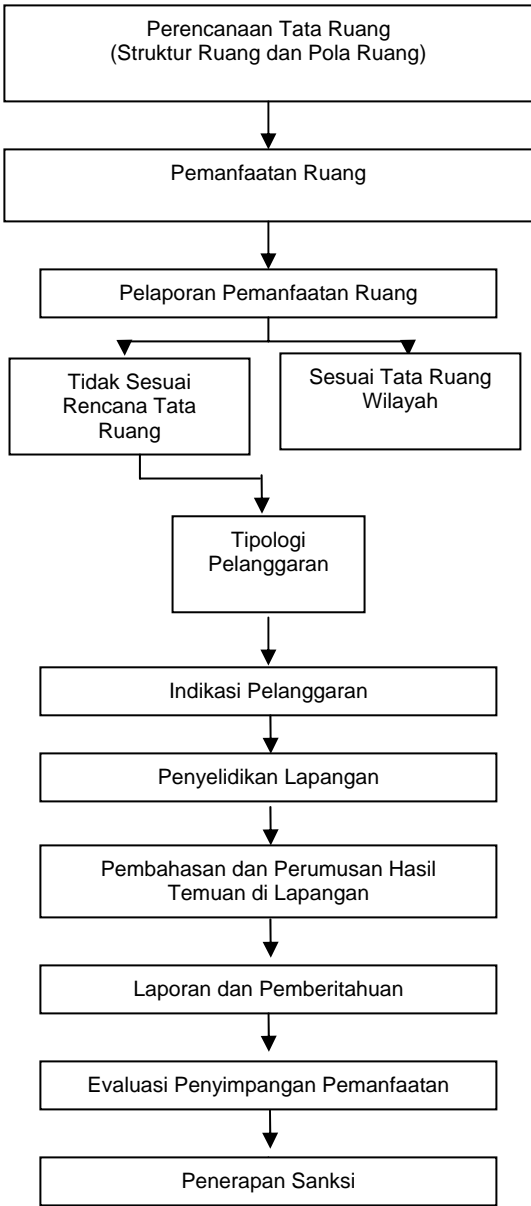
*Pemantauan*

Upaya mengamati, mengawasi, dan memeriksa dengan cermat perubahan kualitas tata ruang dan lingkungan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Perubahan kualitas tata ruang disebabkan oleh semua pelaku pembangunan (pemerintah, swasta dan masyarakat). Pengamatan lapangan dilakukan oleh tim yang dibentuk oleh pemerintah daerah. Pemantauan dilakukan dengan cara pemeriksaan yang melibatkan pelaku pelanggaran (dengan memeriksa lebih jauh dokumen perijinan yang dimilikinya). Tahapan pelaksanaan pemantauan adalah sebagai berikut;

- Penyidikan lapangan, dilakukan setelah tahap kegiatan pelaporan yang kemudian diperoleh indikasi penyimpangan pemanfaatan ruang (baik lokasi maupun tipologi penyimpangannya). Kemudian dibentuk tim penyidik yang terdiri atas beberapa dinas terkait di daerah dan rencana kerja penyidikan penyimpangan pemanfaatan ruang ke lapangan. Penyidikan ini dilakukan untuk memperoleh klarifikasi bukti pelanggaran yang telah ada pada Tim Penyidik dengan yang ada pada penguasa lahan atau bangunan untuk dilihat dan diketahui penyebab pelanggaran.
- Pembahasan dan perumusan terbukti tidaknya secara teknis administratif penyimpangan atau pelanggaran yang telah diindikasikan sebelumnya. Tahap berikutnya adalah mengklasifikasikan bentuk-bentuk pelanggaran, akibat pelanggaran dan penanggungjawab pelanggaran pemanfaatan ruang.
- Laporan dan pemberitahuan. Rumusan penyimpangan dan pelanggaran tersebut kemudian disusun laporan dan pemberitahuan kepada berbagai pihak yang berkepentingan.
  - ❖ Laporan hasil pemantauan diserahkan kepada kepala daerah untuk dievaluasi dan dibahas untuk merumuskan bentuk-bentuk penertiban.

- ❖ Laporan hasil pemantauan diserahkan kepada instansi terkait untuk mempersiapkan kegiatan evaluasi terhadap pelanggaran dan penyimpangan pemanfaatan ruang untuk mendukung penetapan penertiban yang perlu diambil.
- ❖ Pemberitahuan hasil pemantauan kepada pelaku pelanggaran untuk mempersiapkan pertanggungjawaban pelanggaran pemanfaatan ruang yang telah dilakukan.

Gambar 4.2  
Proses Pengawasan Pemanfaatan Ruang



Tabel 4.1  
Kegiatan Pelaporan Perubahan Pemanfaatan Ruang

Kegiatan	Keluaran	Pelaksana/ Penanggung Jawab	Periode Pelaksanaan	Keterangan
Pengumpulan data dan informasi mengenai perubahan pemanfaatan lahan	Informasi perubahan pemanfaatan ruang	Instansi penerbit izin dan masyarakat (pelapor)	Minimum sekali dalam 3 bulan	Laporan dilakukan secara berkala oleh instansi terkait dan secara kontinyu oleh masyarakat sebagai kontrol sosial
Pengkajian perubahan pemanfaatan ruang persil	Indikasi penyimpangan pemanfaatan ruang	Dispertasih dan SKPD terkait/tim	3 bulan	Membandingkan antara perubahan pemanfaatan ruang dan rencana tata ruang
Perumusan tipologi penyimpangan pemanfaatan ruang persil	Tipologi penyimpangan	Dispertasih dan tim terkait	Minimum sekali dalam 3 bulan	Pemanfaatan ruang dan rencana tata ruang
Rekapitulasi perubahan pemanfaatan ruang	Akumulasi perubahan pemanfaatan ruang persil	Dispertasih dan tim terkait	Minimum sekali dalam 3 bulan	Daerah Kabupaten Bandung akumulasi perubahan persil Nasional akumulasi dari Provinsi Jawa Barat
Pengkajian pola perubahan pemanfaatan ruang wilayah	Indikasi perubahan pemanfaatan ruang	Bappeda/Dinas Pertasih/TKPRD	Minimum sekali dalam 3 bulan	
Perumusan tipologi perubahan pemanfaatan ruang wilayah	Tipologi perubahan pemanfaatan ruang	Bappeda/Dinas Pertasih/TKPRD	Minimum sekali dalam 3 bulan	

2. Evaluasi Pemanfaatan Ruang

*Pengertian*

Kegiatan evaluasi terdiri dari evaluasi terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang dan evaluasi terhadap penyimpangan pemanfaatan ruang wilayah, sedangkan pada tahapan penataan ruang, evaluasi dilakukan pada pelanggaran pemanfaatan ruang, lembaga penerbit Ijin dan evaluasi terhadap rencana tata ruang. Oleh karena itu pada tahap evaluasi ini dilakukan kegiatan:

- a. Evaluasi terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang.
- b. Evaluasi terhadap rencana tata ruang.

*Evaluasi  
Pelanggaran  
Pemanfaatan  
Ruang*

- a. Klarifikasi apakah masyarakat melaksanakan pemanfaatan ruang (perubahan) mengikuti/mematuhi ijin yang telah diberikan oleh lembaga pemberi ijin pemanfaatan ruang. Apabila tidak memenuhi ijin yang telah diberikan, maka pelanggaran pemanfaatan ruang harus mempertanggung jawabkan pelanggarannya (dikenai sanksi jika terbukti bersalah).
- b. Apabila masyarakat melakukan pembangunan sesuai dengan ijin

yang diberikan, maka kemungkinan berikutnya adalah evaluasi terhadap lembaga pemberi ijin. Apabila lembaga tersebut memberikan ijin tidak sesuai dengan rencana tata ruang, maka lembaga tersebut harus mempertanggungjawabkan pelanggaran nya.

- c. Apabila kesalahan pemberi Ijin tersebut disebabkan oleh kekurangan yang ada di dalam rencana tata ruang (kurang jelas/tidak jelas, kurang/tidak rinci, tidak diatur atau kesalahan lainnya), maka perlu adanya peninjauan terhadap rencana tata ruang.

*Bentuk  
Pelanggaran*

Tindakan pelanggaran terjadi apabila terdapat tindakan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Bentuk-bentuk pelanggaran pemanfaatan ruang yang terjadi antara lain:

- a. Pelanggaran fungsi, dimana pemanfaatan tidak sesuai dengan fungsi ruang yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang.
- b. Pelanggaran blok peruntukan, dimana pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan arahan peruntukan ruang yang telah ditetapkan.
- c. Pelanggaran persyaratan teknis, dimana pemanfaatan sesuai dengan fungsi dan peruntukan tetapi persyaratan teknis ruang bangunan tidak sesuai dengan ketentuan dalam rencana tata ruang dan peraturan bangunan setempat.
- d. Pelanggaran bentuk pemanfaatan, yaitu pemanfaatan fungsi, tetapi bentuk pemanfaatan tidak sesuai dengan arahan rencana tata ruang.

*Jenis Pelanggaran  
a. Berdasarkan  
keberadaan  
rencana tata ruang*

- a. Pelanggaran terjadi setelah ada rencana tata ruang, dalam arti kegiatan pembangunan dilaksanakan setelah rencana tata ruang mempunyai dasar hukum dan diundangkan.
- b. Pelanggaran terjadi sebelum ada rencana tata ruang, dimana kegiatan pembangunan dilaksanakan sebelum rencana tata ruang mempunyai dasar hukum dan diundangkan.

*b. Berdasarkan  
skala/luasannya*

- a. Penyimpangan ruang
  - Masyarakat pembangun sendiri karena ketidaktahuan (tidak sengaja), kebutuhan yang mendesak, atau keinginan tertentu, masyarakat membangun di atas lahannya dan melanggar ketentuan ijin yang telah diterima.
  - Instansi pemberi ijin, dalam pemberian Ijin pembangunan, instansi yang berwenang menerbitkan ijin harus mengacu pada rencana tata ruang yang telah ditetapkan dan disebabkan oleh berbagai hal, pemberi Ijin menerbitkan ijin pembangunan tidak sesuai dengan pemanfaatan ruang yang direncanakan. Dalam kasus ini kegiatan pembangunan oleh masyarakat tidak dapat disalahkan dan diberikan sanksi yang merugikan masyarakat pembangun.
  - Pengaturan pemanfaatan ruang atau rencana tata ruangnya, karena ketidakjelasan aturan yang rinci dan tegas dari rencana tata ruang yang ada, pemberi ijin tidak dapat memahami rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Kondisi ini dapat menyebabkan kesalahan dalam memberi

- Ijin pembangunan.
- b. Penyimpangan Wilayah
- Penyimpangan wilayah dapat terjadi karena akumulasi penyimpangan ruang atau kawasan yang lebih luas (kepemilikan tunggal/individu atau badan hukum tertentu) akan berakibat pada perubahan wilayah yang lebih luas (kepemilikan lahan jamak). Jenis penyimpangan ini meliputi penyimpangan pemanfaatan ruang maupun struktur ruang.

Tabel 4.2

Kegiatan Pemantauan Pelanggaran Pemanfaatan Ruang

Kegiatan	Keluaran	Pelaksana/ Penanggung Jawab	Periode Pelaksanaan	Keterangan
a. Penyusunan daftar penyimpangan/pelanggaran pemanfaatan ruang persil	Tabel tipologi penyimpangan pemanfaatan ruang. Peta sebaran penyimpangan	Dispertasih dan Tim terkait	Minimum sekali dalam 6 bulan	Daftar ini hanya untuk penyimpangan persil atau kawasan yang dikuasai oleh satu kepemilikan (individual ataupun badan hukum)
b. Menyiapkan kerangka acuan pekerjaan pemantauan	Kerangka acuan pelaksanaan pekerjaan pemantauan	Dispertasih dan Tim terkait	Jika terjadi pelanggaran	Penyiapan kerangka acuan dengan memanfaatkan hasil rekapitulasi pelaporan perubahan pemanfaatan ruang.
c. Pembentukan tim penyelidik penyimpangan pemanfaatan ruang	Keputusan Bupati tentang pembentukan tim kecil terdiri dari berbagai instansi terkait pelaksanaan pemantauan	Tim kecil dari SKPD-SKPD	Jika terjadi pelanggaran	Tim pemantauan lapangan dapat dilakukan secara swakelola atau oleh konsultan.

### 3. Prosedur Penertiban Pelanggaran Pemanfaatan Ruang

#### *Pengertian*

Penertiban adalah upaya mengambil tindakan agar pemanfaatan ruang yang direncanakan dapat terwujud. Sebelum dilakukan penertiban, perlu dilakukan pemeriksaan keberadaan rencana tata ruang dikaitkan dengan waktu terjadinya pelanggaran. Penertiban dilakukan melalui pemeriksaan dan penyidikan atas semua pelanggaran yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai rencana tata ruang yang ditetapkan. Kegiatan penertiban dapat dilakukan secara langsung melalui penegakan hukum yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan penertiban tidak langsung melalui pengenaan disinsentif pemanfaatan ruang, melalui pengenaan retribusi secara progresif atau membatasi penyediaan sarana dan prasarana dasar lingkungannya.

#### *Obyek*

#### *Penertiban*

Pola penyimpangan pembangunan terhadap rencana yang telah ditetapkan yang meliputi penyimpangan fungsi, peruntukan dan ketentuan teknis lainnya.

#### *Jenis Sanksi*

- a. Sanksi administratif bagi masyarakat, dapat berupa tindakan peringatan dan atau teguran, penghentian sementara pelayanan administratif, penghentian sementara kegiatan pembangunan dan atau pemanfaatan ruang, pencabutan ijin yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang, pembongkaran bagi bangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, dan pengenaan denda
- b. Sanksi administratif bagi aparat pemerintah daerah adalah berupa teguran, pemecatan, denda dan mutasi.

#### *Kelembagaan*

Koordinasi penertiban pemanfaatan ruang diketuai oleh Satpol PP.

